

**JAR Ejendomme A/S**

**Sønderbrogade 16**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 29 22 25 09**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 29/11 2016

---

Anders Roesgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	11
Balance pr. 30. juni 2016	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JAR Ejendomme A/S  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 22 25 09  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Anders Roesgaard, formand  
Søren Roesgaard  
Jens Roesgaard

### Direktion

Jens Roesgaard

### Revision

CR  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Park Alle 350A, 2.  
2605 Brøndby

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for JAR Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. oktober 2016

### Direktion

Jens Roesgaard

### Bestyrelse

Anders Roesgaard  
formand

Søren Roesgaard

Jens Roesgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i JAR Ejendomme A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JAR Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Brøndby, den 18. oktober 2016

### CR

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 19 85 35

Jimmi Christensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og drive udlejningsvirksomhed hermed.

Selskabet ejer 1 kontorejendom i Horsens og 2 boligejendomme i Aarhus midtby.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 1.867.923, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 26.646.347.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Risikoforhold

#### *Renterisici*

Selskabets rentebærende nettogæld består primært af variabelt forrentet prioritetsgæld. Selskabet foretager delvis afdækning af renterisici.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JAR Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder

Selskabet har i året implementeret den nye årsregnskabslov med fuld effekt.

Dette har medført ændringer i resultat og egenkapital for sidste regnskabsår, som følge af overgangen ved indregning af prioritetsgæld fra dagsværdi til kostpris samt værdireguleringer af sikringsinstrumenter foretages over egenkapitalen.

Derudover har implementeringen alene haft mindre betydning for klassifikationen af enkelte poster.

### Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i regnskabsmæssige skøn eller fejl

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har medført at sidste års resultat er negativ påvirket med 128 t.kr. samt egenkapitalen er negativ påvirket med 186 t.kr. Endvidere er prioritetsgæld forøget med 238 t.kr. og udskudt skat reduceret med 52 t.kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.



## Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til vedligeholdelsesforpligtelser, som opkræves over huslejen og ikke indbetales til Grundejernes Investeringsfond, omkostningsføres under ejendommens driftsomkostninger med modpost under hensatte forpligtelser.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

## Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i realiserede tal for indeværende år og forventningerne til fremtiden, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3 - 8 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,8 % korrigeret for risikotillæg.

## Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond måles til nominel værdi.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Vedligeholdelsesforpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse og måles til netto realisationsværdi.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til nominel restgæld svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.804.454</b>	<b>3.437.487</b>
Personaleomkostninger	2	<u>(271.701)</u>	<u>(334.055)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>3.532.753</b>	<b>3.103.432</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	<u>(94.986)</u>	<u>(94.986)</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.437.767</b>	<b>3.008.446</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	<u>0</u>	<u>9.800.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.437.767</b>	<b>12.808.446</b>
Finansielle omkostninger	5	<u>(1.137.114)</u>	<u>(1.204.067)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.300.653</b>	<b>11.604.379</b>
Skat af årets resultat	6	<u>(432.730)</u>	<u>(2.645.876)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.867.923</u></b>	<b><u>8.958.503</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>1.867.923</u>	<u>8.958.503</u>
		<b><u>1.867.923</u></b>	<b><u>8.958.503</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	78.767.547	77.919.817
Indretning af lejede lokaler		<u>284.956</u>	<u>379.942</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b><u>79.052.503</u></b>	<b><u>78.299.759</u></b>
Deposita		<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>300.000</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>79.352.503</u></b>	<b><u>78.599.759</u></b>
Andre tilgodehavender	9	<u>0</u>	<u>99.893</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>99.893</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>99.893</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>79.352.503</u></b>	<b><u>78.699.652</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		10.500.000	10.500.000
Overført resultat		<u>16.146.347</u>	<u>15.124.724</u>
<b>Egenkapital</b>	10	<b><u>26.646.347</u></b>	<b><u>25.624.724</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		3.148.000	3.192.552
Gæld til realkreditinstitutter		43.315.410	44.246.374
Anden gæld		<u>4.808.341</u>	<u>3.775.258</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b><u>51.271.751</u></b>	<b><u>51.214.184</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	940.000	886.000
Kreditinstitutter		221.304	439.391
Selskabsskat		190.000	389.282
Anden gæld		<u>83.101</u>	<u>146.071</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.434.405</u></b>	<b><u>1.860.744</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>52.706.156</u></b>	<b><u>53.074.928</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>79.352.503</u></b>	<b><u>78.699.652</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Finansielle instrumenter	12		
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	10.500.000	15.310.676	25.810.676
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>(185.952)</u>	<u>(185.952)</u>
Korrigeret egenkapital pr. 1. juli 2015	10.500.000	15.124.724	25.624.724
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	(1.085.000)	(1.085.000)
Årets resultat	0	1.867.923	1.867.923
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>238.700</u>	<u>238.700</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b><u>10.500.000</u></b>	<b><u>16.146.347</u></b>	<b><u>26.646.347</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	244.157	328.806
Andre omkostninger til social sikring	2.544	5.249
Forlig, Krifa	<u>25.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>271.701</u></b>	<b><u>334.055</u></b>

### 3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>94.986</u>	<u>94.986</u>
	<b><u>94.986</u></b>	<b><u>94.986</u></b>

der fordeler sig således:

Indretning af lejede lokaler	<u>94.986</u>	<u>94.986</u>
	<b><u>94.986</u></b>	<b><u>94.986</u></b>

### 4 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>9.800.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>9.800.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>9.800.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	22.030
Andre finansielle omkostninger	<u>1.137.114</u>	<u>1.182.037</u>
	<b><u>1.137.114</u></b>	<b><u>1.204.067</u></b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	231.000	325.587
Årets udskudte skat	(44.552)	2.277.876
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>7.582</u>	<u>0</u>
	<b><u>194.030</u></b>	<b><u>2.603.463</u></b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	432.730	2.645.876
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>(238.700)</u>	<u>(42.413)</u>
	<b><u>194.030</u></b>	<b><u>2.603.463</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015	68.119.817
Tilgang i årets løb	847.730
Kostpris 30. juni 2016	<u>68.967.547</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	9.800.000
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>9.800.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>78.767.547</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 8 % og 14 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 0 % og 8 % af lejeindtægterne.

#### Beboelsejendomme i Aarhus

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Boligejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3 år på 1710 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 2,9 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende boligejendomme i Aarhus ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 2. kvartal 2016 samt sammenligning med salg i området. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/2,89\% = 34,6 \times 1.710 \text{ t.kr.}) = 59.155 \text{ t.kr.}$  i lighed med sidste år korrigeret for tilgange.

## Noter til årsrapporten

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Kontorejendom i Horsens

Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Kontorejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3 år på 1.517 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 8,0 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard kontorejendomme i Horsens ifølge Colliers markedspuls for 2. kvartal 2016 med risikotillæg i forbindelse med genudlejningsmuligheder. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/8,0\% = 12,4 \times 1.517 \text{ t.kr.} =) 18.811 \text{ t.kr.}$  i lighed med sidste år korrigeret for tilgange.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3 - 8 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	86.628.000	78.767.547	70.877.000
Ændring i dagsværdi	7.860.453	0	(7.890.547)

## Noter til årsrapporten

### 8 Materielle anlægsaktiver

	<u>Indretning af le- jede lokaler</u>
Kostpris 1. juli 2015	474.928
Kostpris 30. juni 2016	474.928
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	94.986
Årets afskrivninger	94.986
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	189.972
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>284.956</b>

### 9 Andre tilgodehavender

Tilgodehavende vedrørende udvendig vedligeholdelse (efter boligreguleringslovens § 18 og 18b) placeret hos Grundejernes Investeringsfond er indregnet til 0 kr., da boligejendommene omfattet heraf er forud med den udvendige vedligeholdelse på ejendomme med 803 t.kr.

### 10 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 10.500 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. juli 2015	10.500.000	10.500.000	10.500.000	7.500.000	6.000.000
Tilgang i året	0	0	0	3.000.000	1.500.000
Afgang i året	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 30. juni 2016</b>	<b>10.500.000</b>	<b>10.500.000</b>	<b>10.500.000</b>	<b>10.500.000</b>	<b>7.500.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2015</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2016</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Hensættelse til udskudt skat	3.192.552	3.148.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	45.132.374	44.255.410	940.000	39.648.689
Anden gæld	<u>3.775.258</u>	<u>4.808.341</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>52.100.184</u></b>	<b><u>52.211.751</u></b>	<b><u>940.000</u></b>	<b><u>39.648.689</u></b>

### 12 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswaps på 3.559 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswaps har en hovedstol på henholdsvis 22.665 t.kr. og 4.108 t.kr. og sikrer en fast rente på henholdsvis 2% og 4% i restløbetiden på 5 og 7 år. Differencerente i henhold til renteswappen afregnes månedsvis. Prioritetsgæld og renteswaps er indgået med samme modpart.

### 13 Eventualposter mv.

For årene 2016-2021 er der indgået lejekontrakter vedrørende investeringsejendomme som indeholder en uopsigelighedsperiode og/eller et opsigelsesvarsel fra lejernes side. På baggrund heraf udgør de garanterede lejeindtægter frem til 30.06.2021 9.024 t.kr.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftale for følgende beløb:

Selskabet har indgået en leasingaftale, hvor forpligtelsen kan opgøres til 47 t.kr. pr. 30.06.2016

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 44.255, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2016 udgør t.kr. 78.768 (30.06.2014: 77.920 t.kr.)