

**JAR Ejendomme A/S**

**Sønderbrogade 16**

**8700 Horsens**

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

**Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 09/10 2017

---

Jens Roesgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	11
Balance pr. 30. juni 2017	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JAR Ejendomme A/S  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 22 25 09  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Inge-Merete S. Roesgaard, formand  
Søren Roesgaard  
Jens Roesgaard

### Direktion

Jens Roesgaard

### Revision

CR  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Park Alle 350A  
2605 Brøndby

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. september 2017

### Direktion

Jens Roesgaard

### Bestyrelse

Inge-Merete S. Roesgaard  
formand

Søren Roesgaard

Jens Roesgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JAR Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JAR Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 14. september 2017

**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 2016/17 udviser et overskud på kr. 2.094.140, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 29.514.037.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 investeringsejendomme er pr. 30. juni 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, 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 1 % korrigeret for risikotillæg.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### 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 indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.865.303</b>	<b>3.804.454</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>(271.701)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>3.865.303</b>	<b>3.532.753</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>(94.986)</u>	<u>(94.986)</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.770.317</b>	<b>3.437.767</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.770.317</b>	<b>3.437.767</b>
Finansielle indtægter		53.570	0
Finansielle omkostninger		<u>(1.138.795)</u>	<u>(1.137.114)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.685.092</b>	<b>2.300.653</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(590.952)</u>	<u>(432.730)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.094.140</u></b>	<b><u>1.867.923</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.094.140</u>	<u>1.867.923</u>
		<b><u>2.094.140</u></b>	<b><u>1.867.923</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	79.641.144	78.767.547
Indretning af lejede lokaler	5	<u>189.970</u>	<u>284.956</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>79.831.114</u></b>	<b><u>79.052.503</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>80.131.114</u></b>	<b><u>79.352.503</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>3.499</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.499</u></b>	<b><u>0</u></b>
Værdipapirer		<u>1.053.000</u>	<u>0</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>1.053.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.056.499</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>81.187.613</u></b>	<b><u>79.352.503</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		10.500.000	10.500.000
Overført resultat		19.014.037	16.146.347
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>29.514.037</u></b>	<b><u>26.646.347</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		3.198.177	3.148.000
Gæld til realkreditinstitutter		42.481.128	43.315.410
Anden gæld		3.923.819	4.808.341
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>49.603.124</u></b>	<b><u>51.271.751</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	890.000	940.000
Kreditinstitutter		230.467	221.304
Selskabsskat		718.219	190.000
Anden gæld		231.766	83.101
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.070.452</u></b>	<b><u>1.434.405</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>51.673.576</u></b>	<b><u>52.706.156</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>81.187.613</u></b>	<b><u>79.352.503</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	10.500.000	16.146.347	26.646.347
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	991.731	991.731
Årets resultat	0	2.094.140	2.094.140
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(218.181)	(218.181)
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b><u>10.500.000</u></b>	<b><u>19.014.037</u></b>	<b><u>29.514.037</u></b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	244.157
Andre omkostninger til social sikring	0	2.544
Forlig, Krifa	<u>0</u>	<u>25.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>271.701</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>94.986</u>	<u>94.986</u>
	<u><b>94.986</b></u>	<u><b>94.986</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	758.956	231.000
Årets udskudte skat	50.177	(44.552)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>7.582</u>
	<u><b>809.133</b></u>	<u><b>194.030</b></u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	590.952	432.730
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>218.181</u>	<u>(238.700)</u>
	<u><b>809.133</b></u>	<u><b>194.030</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	68.967.547
Tilgang i årets løb	<u>873.597</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>69.841.144</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	<u>9.800.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>9.800.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>79.641.144</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 6 % og 16 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 0 % og 7 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2 % og 5 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,6 % - 8,7 %. 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	<u>4,50</u>	<u>5,00</u>	<u>5,50</u>
Dagsværdi	<u>87.100.000</u>	<u>79.641.144</u>	<u>71.200.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>7.458.856</u>	<u>0</u>	<u>(8.441.144)</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Indretning af le- jede lokaler</u>
Kostpris 1. juli 2016	474.928
Kostpris 30. juni 2017	474.928
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	189.972
Årets afskrivninger	94.986
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	284.958
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>189.970</b>

### 6 Egenkapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. juli 2016	10.500.000	10.500.000	10.500.000	10.500.000	7.500.000
Tilgang i året	0	0	0	0	3.000.000
<b>Selskabskapital</b>	<b>10.500.000</b>	<b>10.500.000</b>	<b>10.500.000</b>	<b>10.500.000</b>	<b>10.500.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2016</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2017</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Hensættelse til udskudt skat	3.148.000	3.198.177	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	44.255.410	43.371.128	890.000	38.850.535
Anden gæld	<u>4.808.341</u>	<u>3.923.819</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>52.211.751</u></b>	<b><u>50.493.124</u></b>	<b><u>890.000</u></b>	<b><u>38.850.535</u></b>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi på renteswaps på 2.567 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. De har en hovedstol på henholdsvis 22.665 t.kr. og 3.928 t.kr og sikrer en fast rente på henholdsvis 2,13 % og 4,13 % i restløbetiden på 3 og 5 år. Differencerenten afregnes månedsvis og indgår i de finansielle omkostninger. Prioritetsgæld og renteswaps er indgået med samme modpart.

### 8 Eventualposter m.v.

For årene 2018-2021 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. juni 2021, 7.219 t.kr.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 43.371, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06 2017 udgør t.kr. 79.641 (30.06.2016: 78.768 t.kr.)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 5.000 til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.

## Noter til årsrapporten

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

JR Holding Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

SR Holding Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

AR2S Invest ApS  
Degnevænget 37  
6000 Kolding