

I.P. Jacobsen Center A/S

Store Torv 2D, 7700 Thisted

CVR-nr. 29 31 01 81

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2018.

Per Overgaard Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for I.P. Jacobsen Center A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 27. februar 2018

Direktion

Per Overgaard Christensen

Bestyrelse

Hans Toftdahl Søndergaard

Palle August Christensen

Per Overgaard Christensen

Henrik Søgård Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i I.P. Jacobsen Center A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I.P. Jacobsen Center A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Hurup Thy, den 27. februar 2018

BRANDT **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 25 49 21 45

Jens Kr. Yde
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	I.P. Jacobsen Center A/S Store Torv 2D 7700 Thisted
	Telefon: 96181898 Hjemmeside: www.jpjacobscenter.com
	CVR-nr.: 29 31 01 81 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Hans Toftdahl Søndergaard Palle August Christensen Per Overgaard Christensen Henrik Søgård Sørensen
Direktion	Per Overgaard Christensen
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Møllevænget 17 7760 Hurup Thy

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved beregning af dagsværdien for investeringsejendommen er anvendt afkastbaseret beregningsmodel på baggrund af et forventet fremtidigt driftsoverskud. Det anvendte afkastkrav er beregnet ud fra afkastniveauet for lignende ejendomme.

Der er indgået renteswap til afdækning af renterisici på langfristet gæld.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningssituationen har i de seneste år været præget væsentligt af den økonomiske situation.

Årets resultat t.kr. 6.332.846 er påvirket af dagsværdiregulering af ejendommen t.kr. 535, regulering af renteswap t.kr. 6.966 og regulering af prioritetsgæld t.kr. 1.930.

Ledelsen har fastsat afkastkravet til 7,0% til værdiansættelse af investeringsejendommen.

Selskabets økonomiske stilling, kapitalberedskab og fortsatte drift

Selskabets ledelse arbejder intensivt på, at udleje de restrende tomme lejemål, således selskabet kan generere den nødvendige indtjening og likviditet. Selskabets egenkapital er fortsat negativ, men der arbejdes ihærdigt på at forbedre denne i tæt samarbejde med selskabets finansieringsinstitutter. Selskabets ledelse er overbevist om, at de ledige lejemål kan udlejes, således der kan genereres positiv indtjening og likviditet til at forbedre henholdsvis egenkapital og likviditet.

Ledelsen bedømmer, at der på baggrund af de indgåede aftaler med selskabets finansieringsinstitutter samt de igangsatte initiativer og rationaliseringer ud fra fremtidige budgetter, vil give den nødvendige likviditet og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I.P. Jacobsen Center A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver
Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde og bygninger. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt for egenkapitalen.

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/17 eller for sammenligningstallene.

Årsrapporten aflægges i Dkk.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsætning	12.857.707	13.879.406
Andre eksterne omkostninger	-306.132	-376.637
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-715.475	-597.484
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>4.500.412</u>	<u>-31.423.940</u>
Bruttoresultat	16.336.512	-18.518.655
4 Personaleomkostninger	-931.857	-881.057
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.447	-52.626
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	<u>-140.025</u>	<u>-125.840</u>
Driftsresultat	15.236.183	-19.578.178
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-8.903.336</u>	<u>-10.286.238</u>
Årets resultat	<u>6.332.847</u>	<u>-29.864.416</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.332.847	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-29.864.416</u>
Disponeret i alt	<u>6.332.847</u>	<u>-29.864.416</u>

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	64.769	93.216
5 Investeringsejendomme	<u>160.000.000</u>	<u>160.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>160.064.769</u>	<u>160.093.216</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>160.064.769</u>	<u>160.093.216</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	17.986
Andre tilgodehavender	187.206	138.563
Periodeafgrænsningsposter	<u>-253.129</u>	<u>-144.277</u>
Tilgodehavender i alt	<u>-65.923</u>	<u>12.272</u>
Likvide beholdninger	<u>1.731</u>	<u>48.450</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>-64.192</u>	<u>60.722</u>
Aktiver i alt	<u>160.000.577</u>	<u>160.153.938</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	666.667	666.667
Overført resultat	-66.944.250	-73.277.097
Egenkapital i alt	-66.277.583	-72.610.430
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	104.856.894	104.721.850
Gæld til pengeinstitutter	80.275.564	80.266.434
Deposita	996.938	1.218.237
Anden gæld	24.541.084	31.508.026
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>210.670.480</u>	<u>217.714.547</u>
6 Gældsforpligtelser	5.660.090	2.796.358
Gæld til pengeinstitutter	9.401.565	9.425.149
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	51.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser	402.006	1.003.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.611	39.631
Anden gæld	137.408	1.733.445
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.607.680</u>	<u>15.049.821</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>226.278.160</u>	<u>232.764.368</u>
Passiver i alt	<u>160.000.577</u>	<u>160.153.938</u>

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Finansielle risici

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	666.667	-43.412.681	-42.746.014
Årets overførte overskud eller underskud	0	-29.864.416	-29.864.416
Egenkapital 1. oktober 2016	666.667	-73.277.097	-72.610.430
Årets overførte overskud eller underskud	0	6.332.847	6.332.847
	666.667	-66.944.250	-66.277.583

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Årets resultat	6.332.847	-29.864.418
9 Reguleringer	6.918.572	41.913.442
10 Ændring i driftskapital	-2.344.120	-840.735
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	10.907.299	11.208.289
Renteudbetalinger og lignende	-8.903.336	-10.286.238
Pengestrøm fra ordinær drift	2.003.963	922.051
Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.003.963	922.051
Køb af materielle anlægsaktiver	-535.788	20.776
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-535.788	20.776
Optagelse af langfristet gæld	3.000.000	0
Afdrag på langfristet gæld	-4.491.310	-2.616.431
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.491.310	-2.616.431
Ændring i likvider	-23.135	-1.673.604
Likvider 1. oktober 2016	-9.376.699	-7.703.095
Likvider 30. september 2017	-9.399.834	-9.376.699
Likvider		
Likvide beholdninger	1.731	48.450
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-9.401.565	-9.425.149
Likvider 30. september 2017	-9.399.834	-9.376.699

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabets ledelse arbejder intensivt på, at udleje de resterende tomme lejemål, således selskabet kan generere den nødvendige indtjening og likviditet. Selskabets egenkapital er fortsat negativ, men der arbejdes ihærdigt på at forbedre denne i tæt samarbejde med selskabets finansieringsinstitutter. Selskabets ledelse er overbevist om, at de ledige lejemål kan udlejes, således der kan genereres positiv indtjening og likviditet til at forbedre henholdsvis egenkapital og likviditet.		
Ledelsen bedømmer, at der på baggrund af de indgåede aftaler med selskabets finansieringsinstitutter samt de igangsatte initiativer og rationaliseringer ud fra fremtidige budgetter, vil give den nødvendige likviditet og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.		
2. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Ved beregningen af dagsværdien for investeringsejendommen er anvendt en afkastbaseret beregningsmodel på baggrund af et forventet fremtidigt driftsoverskud. Det anvendte afkastkrav er beregnet ud fra afkastniveauet for lignende ejendomme og fastsat til 7,0 %. En positiv eller negativ ændring i afkastkravet på 0,5 %, vil påvirke ejendommens værdi positivt med t.kr. 12.000 eller negativt med t.kr. 10.400.		
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendom	-535.788	-29.871.624
Værdiregulering af renteswap	6.966.942	-1.956.429
Værdiregulering af prioritetsgæld	-1.930.742	404.113
	<u>4.500.412</u>	<u>-31.423.940</u>
4. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	808.369	763.592
Pensioner	90.076	89.315
Andre omkostninger til social sikring	10.920	11.239
Personaleomkostninger i øvrigt	22.492	16.911
	<u>931.857</u>	<u>881.057</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2016	249.711.982	249.840.358
Tilgang i årets løb	<u>535.788</u>	<u>-128.376</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>250.247.770</u>	<u>249.711.982</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2016	-89.711.982	-59.840.358
Årets regulering til dagsværdi	<u>-535.788</u>	<u>-29.871.624</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2017	<u>-90.247.770</u>	<u>-89.711.982</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>160.000.000</u>	<u>160.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende lagt til grund:

Lejeindtægt i t.kr.
 Driftsresultat af investeringsejendom i t.kr.
 Afkastprocent

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
8,0	133.575.000	160.000.000	-26.425.000
7,5	142.480.000	160.000.000	-17.520.000
7,0	152.657.143	160.000.000	-7.342.857
6,5	164.400.000	160.000.000	4.400.000

Noter

			<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2017	Gæld i alt 30/9 2016
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.660.090	70.356.313	110.516.984	107.518.207
Gæld til pengeinstitutter	0	71.989.821	80.275.564	80.266.434
Deposita	0	0	996.938	1.218.237
	<u>5.660.090</u>	<u>142.346.134</u>	<u>191.789.486</u>	<u>189.002.878</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 110.517 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 160.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 137.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har givet transport til pengeinstitut for huslejeindbetalinger.

8. Finansielle risici
Renterisici

Selskabet har indgået en renteswap på 120 mio.kr. der trinvis øges til 5,2 % over de første 10 år. Kontrakten har udløb i 2028. Kontraktens negative værdi er indregnet som en gældsforpligtelse under anden gæld.

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
9. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	564.235	29.924.250
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	140.025	125.840
Øvrige finansielle omkostninger	8.903.336	10.286.238
Finansielle forpligtelser	<u>-2.689.024</u>	<u>1.577.114</u>
	<u>6.918.572</u>	<u>41.913.442</u>
 10. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-61.829	148.403
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>-2.282.291</u>	<u>-989.138</u>
	<u>-2.344.120</u>	<u>-840.735</u>