

Ejendomsselskabet af 2006 ApS

Haderslevvej 1, 7100 Vejle

CVR-nr. 29 32 67 89

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2018.

Tom Carsten Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet af 2006 ApS.

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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22. marts 2018

Direktion

Tom Carsten Pedersen
adm. direktør

Carsten Teglgård Pedersen
direktør

Carina Teglgård Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 2006 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2006 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Holstebro, den 22. marts 2018

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29385

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 2006 ApS Haderslevvej 1 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 32 67 89
	Stiftet: 31. januar 2006
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
Direktion	Tom Carsten Pedersen, adm. direktør Carsten Teglgård Pedersen, direktør Carina Teglgård Pedersen, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Jyske Bank
Modervirksomhed	JTP Holding ApS, Fredericia

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.821 t.kr. mod 5.475 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 2.103 t.kr. mod 1.607 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 50.601 t.kr. mod 46.569 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 4.032 t.kr., på grund af tilgang på udlejningsejendomme.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 8.863 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 17,5 % af de samlede aktiver på 50.601 t.kr., hvilket er en stigning på 1,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2006 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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.

Ændringer 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.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen løbende.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Lejeindtægter er periodiseret således, at de vedrører regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme og driftsmidler 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 revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Udlejningsejendomme	10-50 år
Driftsmidler	5 år

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

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 2006 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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.

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

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitut.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	5.821.341	5.475.141
1 Personaleomkostninger	-247.365	-252.933
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-1.208.782</u>	<u>-1.132.283</u>
Resultat før finansielle poster	4.365.194	4.089.925
Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver	4.103	4.478
2 Finansielle omkostninger	<u>-1.666.502</u>	<u>-2.027.352</u>
Resultat før skat	2.702.795	2.067.051
Skat af årets resultat	<u>-599.463</u>	<u>-460.349</u>
Årets resultat	<u>2.103.332</u>	<u>1.606.702</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	<u>1.103.332</u>	<u>606.702</u>
Disponeret i alt	<u>2.103.332</u>	<u>1.606.702</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Udlejningsejendomme	50.494.381	46.474.566
4	Driftsmidler	29.440	43.520
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.523.821</u>	<u>46.518.086</u>
5	Værdipapirer	52.980	50.505
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>52.980</u>	<u>50.505</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.576.801</u>	<u>46.568.591</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	24.135	0
	Tilgodehavender i alt	<u>24.135</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>24.135</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>50.600.936</u>	<u>46.568.591</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
6	Anpartskapital	200.000	200.000
7	Overført resultat	7.663.274	6.500.793
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	Egenkapital i alt	<u>8.863.274</u>	<u>7.700.793</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>3.597.620</u>	<u>3.254.164</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.597.620</u>	<u>3.254.164</u>
 Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	22.014.479	21.742.919
10	Gæld til pengeinstitutter	9.433.808	6.304.610
	Deposita	<u>1.733.800</u>	<u>1.726.800</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.182.087</u>	<u>29.774.329</u>
11	Kortfristet del af langfristet gæld	2.730.000	2.658.000
	Gæld til pengeinstitutter	828.660	1.432.643
	Gæld til tilknyttede virksomheder	689.986	644.476
	Selskabsskat	272.332	659.365
	Anden gæld	<u>436.977</u>	<u>444.821</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.957.955</u>	<u>5.839.305</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>38.140.042</u>	<u>35.613.634</u>
	Passiver i alt	<u>50.600.936</u>	<u>46.568.591</u>
 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
13 Eventualposter			
14 Finansielle risici			

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årets resultat	2.103.332	1.606.702
15 Reguleringer	3.468.169	3.611.816
16 Ændring i driftskapital	13.532	666.567
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	5.585.033	5.885.085
Renteindbetalinger og lignende	4.103	4.478
Renteudbetalinger og lignende	-1.666.502	-2.027.352
Pengestrøm fra ordinær drift	3.922.634	3.862.211
Betalt selskabsskat	-659.723	-633.616
Pengestrømme fra driftsaktivitet	3.262.911	3.228.595
Køb af materielle anlægsaktiver	-5.214.517	-13.599
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-5.214.517	-13.599
Optagelse af langfristet gæld	17.550.000	0
Afdrag på langfristet gæld	-14.070.243	-3.525.414
Betalt udbytte	-1.000.000	-980.000
Ændring i finansiell forpligtelse på renteswap	75.832	1.407.087
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.555.589	-3.098.327
Ændring i likvider	603.983	116.669
Likvider 1. januar	-1.432.643	-1.549.312
Likvider 31. december	-828.660	-1.432.643
Likvider		
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-828.660	-1.432.643
Likvider 31. december	-828.660	-1.432.643

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	238.296	240.128
Andre omkostninger til social sikring	9.069	12.805
	<u>247.365</u>	<u>252.933</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>3</u>
 2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.095	3.131
Andre finansielle omkostninger	1.660.407	2.024.221
	<u>1.666.502</u>	<u>2.027.352</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. januar	56.754.601	56.754.601
Tilgang i årets løb	5.214.517	0
Kostpris 31. december	<u>61.969.118</u>	<u>56.754.601</u>
Afskrivninger 1. januar	-10.280.035	-9.161.378
Årets afskrivninger	-1.194.702	-1.118.657
Afskrivninger 31. december	<u>-11.474.737</u>	<u>-10.280.035</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>50.494.381</u>	<u>46.474.566</u>
 4. Driftsmidler		
Kostpris 1. januar	70.399	56.800
Tilgang i årets løb	0	13.599
Kostpris 31. december	<u>70.399</u>	<u>70.399</u>
Afskrivninger 1. januar	-26.879	-13.253
Årets afskrivninger	-14.080	-13.626
Afskrivninger 31. december	<u>-40.959</u>	<u>-26.879</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>29.440</u>	<u>43.520</u>

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
5. Værdipapirer		
Kostpris 1. januar	52.262	52.262
Kostpris 31. december	52.262	52.262
Nedskrivninger 1. januar	-1.757	-5.447
Årets opskrivninger	2.475	3.690
Op-/nedskrivninger 31. december	718	-1.757
Regnskabsmæssig værdi 31. december	52.980	50.505
6. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	200.000	200.000
	200.000	200.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	6.500.793	4.796.563
Årets overførte resultat	1.103.332	606.702
Urealiseret regulering efter skat af renteswap vedrørende afdækning af en fremtidig pengestrømsrenterisiko	59.149	1.097.528
	7.663.274	6.500.793
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	1.000.000	980.000
Udbetalt udbytte	-1.000.000	-980.000
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	23.544.479	23.670.919
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.530.000	-1.928.000
	22.014.479	21.742.919
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	15.900.000	12.277.000

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
10. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	10.633.808	7.034.610
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.200.000</u>	<u>-730.000</u>
	9.433.808	6.304.610
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.980.000</u>	<u>1.178.000</u>

11. Kortfristet del af langfristet gæld

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.530.000	15.900.000	23.544.479	23.670.919
Gæld til pengeinstitutter	1.200.000	4.980.000	10.633.808	7.034.611
Deposita	<u>0</u>	<u>1.733.800</u>	<u>1.733.800</u>	<u>1.726.800</u>
	2.730.000	22.613.800	35.912.087	32.432.330

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.978 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 48.176 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

13. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JTP Holding ApS, CVR-nr. 37 45 71 40 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

13. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 240 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

14. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået 2 swaps af variabelt forrentede lån til fast rente. Heraf 1 swap på 11,0 mio. kr. med en fast rente på 2,31 % p.a., der udløber den 30. december 2022, samt 1 swap på 16,8 mio. kr. med en fast rente på 1,22 % p.a., der udløber den 29. december 2027.

I forhold til værdien på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på 895 t.kr., der er indregnet i balancen under langfristet gæld. Forskellen på 76 t.kr. før skat og 59 t.kr. efter skat i forhold til sidste år er indregnet direkte i egenkapitalen under overført resultat.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
15. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.208.782	1.132.283
Kursreguleringer mv.	-2.475	-3.690
Finansielle indtægter	-4.103	-4.478
Finansielle omkostninger	1.666.502	2.027.352
Skat af årets resultat	599.463	460.349
	<u>3.468.169</u>	<u>3.611.816</u>
16. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-24.135	9.959
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	37.667	656.608
	<u>13.532</u>	<u>666.567</u>