

# ND Bolig A/S

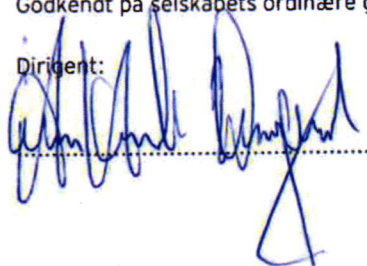
Persillegade 6, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 29 79 36 89

## Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2018

Dirigent:





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ND Bolig A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

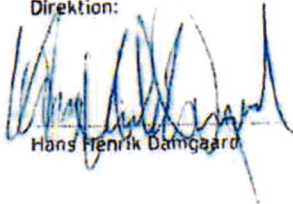
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 8. marts 2018

Direktion:

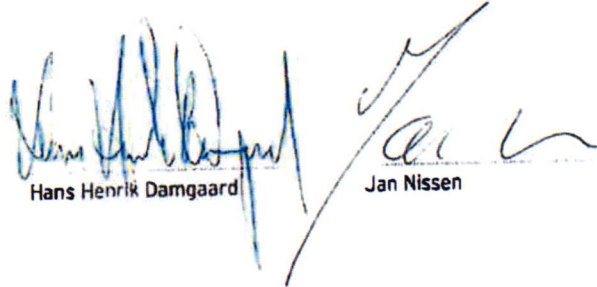


Hans Henrik Damgaard

Bestyrelse:



Ole Nissen  
formand



Hans Henrik Damgaard      Jan Nissen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ND Bolig A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ND Bolig A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften i det førstkommande år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Uden af modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 3 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme, herunder værdien af datterselskabernes investeringsejendomme.

Dette forhold har ikke medført modifikation til 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 regnskabsbrugere 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 udføre 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 konklusion 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 bl.a. 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.

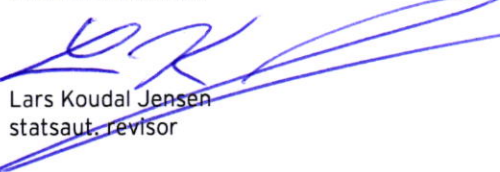
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

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.

Vejle, den 8. marts 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koudal Jensen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	ND Bolig A/S
Adresse, postnr., by	Persillegade 6, 6200 Aabenraa
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
Bestyrelse	Ole Nissen, formand Hans Henrik Damgaard Jan Nissen
Direktion	Hans Henrik Damgaard
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejnings-ejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi.

Dagsværdien af investeringsejendommene skønnes at udgøre 12.800.000 kr. pr. 30. september 2017. Den opgjorte dagsværdi er et skøn på basis af foreliggende forudsætninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav på 7 % kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0 %-point til 8 % vil dagsværdien af ejendommen Tøndervej 11 falde med 1.345.463 kr. og Persillegade 6 vil falde med 393.557 kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point til 6 % vil medføre en stigning i dagsværdien af Tøndervej 11 på 1.793.951 kr. og en stigning af Persillegade 6 på 524.743 kr.

Da dagsværdien er baseret på et skøn over fremtidige leje- og salgsindtægter - herunder de salgsindtægter, som selskabets bankforbindelser vil acceptere på ejendommene - er målingen forbundet med væsentlig usikkerhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 1.213.065 kr. mod et underskud på 15.408.636 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2017 udviser en negativ egenkapital på 9.373.163 kr.

Selskabet fortsatte drift vil ske i tæt samarbejde med selskabets og koncernens pengeinstitutter. Ledelsen forventer og forudsætter, at selskabets og koncernens pengeinstitutter stiller den nødvendige likviditet til driften til rådighed i det kommende regnskabsår.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventet udvikling

Der er positive forventninger til den af Aabenraa Kommune godkendte lokalplan, der muliggør de planlagte projekter for koncernens ejendomme (Tøndervej 11 og 1b). Lokalplanen vil give mulighed for etablering af dagligvarebutikker og boliger på op til 1.500 m<sup>2</sup> på Tøndervej 11.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	<b>Bruttofortjeneste</b>	803.961	1.060.033
4	Personaleomkostninger	-17.718	-233.018
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	786.243	827.015
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-15.200.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-188.310
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	786.243	-14.561.295
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	635.099	-2.054.924
	Finansielle indtægter	12.647	6.204
5	Finansielle omkostninger	-220.924	-702.313
	<b>Resultat før skat</b>	1.213.065	-17.312.328
6	Skat af årets resultat	0	1.903.692
	<b>Årets resultat</b>	1.213.065	-15.408.636
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.213.065	-15.408.636
		1.213.065	-15.408.636



## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

## Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	12.800.000	12.800.000
		<u>12.800.000</u>	<u>12.800.000</u>
9	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.800.000</u>	<u>12.800.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	72.737	3.522.098
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	328.811	316.164
	Periodeafgrænsningsposter	41.677	65.819
		<u>443.225</u>	<u>3.904.081</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>443.225</u>	<u>3.904.081</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>13.243.225</u>	<u>16.704.081</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
10	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-9.873.163	-11.086.228
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-9.373.163</u>	<u>-10.586.228</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
9	Hensættelse vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	314.021	949.120
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>314.021</u>	<u>949.120</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.282.777	8.799.237
		<u>5.282.777</u>	<u>8.799.237</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	349.977	540.207
	Kreditinstitutter i øvrigt	15.554.264	15.619.285
	Gæld til tilknyttede virksomheder	864.346	861.365
	Anden gæld	251.003	521.095
		<u>17.019.590</u>	<u>17.541.952</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>22.302.367</u>	<u>26.341.189</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>13.243.225</u>	<u>16.704.081</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	500.000	-11.086.228	-10.586.228
Overført via resultatdisponering	0	1.213.065	1.213.065
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<u>500.000</u>	<u>-9.873.163</u>	<u>-9.373.163</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ND Bolig A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

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

##### 1. Gæld vedrørende investeringsejendomme

Punkt 1: Gæld vedrørende investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Selskabet anvender overgangsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015) hvorefter seneste dagsværdi af gælden forud for implementeringen af ændringsloven anvendes som ny kostpris.

Ovenstående ændringer medfører en forøgelse af årets resultat efter skat med 116 t.kr. Balancesummer er uændret og egenkapitalen er forøget med 116 t.kr. pr. 30. september 2017

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk som følger:

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

##### Personaleomkostninger

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

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens realiserede indtægter og omkostninger i året, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede resultat udtrykker et "normaliseret" driftsresultat, og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi:

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktion- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierakiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagesmetoden. Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet fortsatte drift vil ske i tæt samarbejde med selskabets og koncernens pengeinstitutter. Ledelsen forventer og forudsætter, at selskabets og koncernens pengeinstitutter stiller den nødvendige likviditet til driften til rådighed i det kommende regnskabsår. Kredittilsagn foreligger endnu ikke, men det forventes at indgå. Med ledelsens kautioner har banken sikkerhed for en del af mellemværendet og det er ledelsens vurdering at selskabet vil kunne forsætte driften i mindst 12 måneder efter regnskabsårets afslutning. Som følge heraf aflægges årsregnskabet med fortsat drift for øje.

#### 3 Usikkerhed om indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendommene skønnes at udgøre 12.800.000 kr. pr. 30. september 2017. Den opgjorte dagsværdi er et skøn på basis af foreliggende forudsætninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Da dagsværdien er baseret på et skøn over fremtidige leje- og salgsindtægter - herunder de salgsindtægter, som selskabets bankforbindelser vil acceptere på ejendommene - er målingen forbundet med væsentlig usikkerhed.

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	17.500	232.599
Andre omkostninger til social sikring	218	419
	<u>17.718</u>	<u>233.018</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	24.713
Andre finansielle omkostninger	220.924	677.600
	<u>220.924</u>	<u>702.313</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	0	-1.903.692
	<u>0</u>	<u>-1.903.692</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2016	11.738.863
Kostpris 30. september 2017	11.738.863
Opskrivninger 1. oktober 2016	1.061.137
Opskrivninger 30. september 2017	1.061.137
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>12.800.000</b>

#### 8 Investeringsejendomme

##### Opgørelse af dagsværdi

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativ anvendelse. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

kr.	2016/17	2015/16
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	7	7

#### 9 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. oktober 2016	3.199.074
Kostpris 30. september 2017	3.199.074
Værdireguleringer 1. oktober 2016	-3.199.074
Andel af årets resultat	635.100
Overførsel	-635.100
Værdireguleringer 30. september 2017	-3.199.074
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>0</b>



## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 9 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>				
Ejendomsselskabet Tøndervej 1 B ApS	Persillegade 6, 6200 Aabenraa	100,00 %	-265.665	683.456
HCT ApS	Persillegade 6, 6200 Aabenraa	100,00 %	-48.356	4.385.249

#### 10 Selskabskapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

#### 11 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.897 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nissen Gruppen Holding ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de sambeskattede selskaber.

#### 13 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.633 t.kr., pengeinstitutter, 15.554 t.kr. og datterselskabs pengeinstitut, 3.682 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 12.800 t.kr.