

## Jysk-Fynsk Ejendomsinvestering A/S

Rolighedsvej 28, 1.sal  
7400 Herning

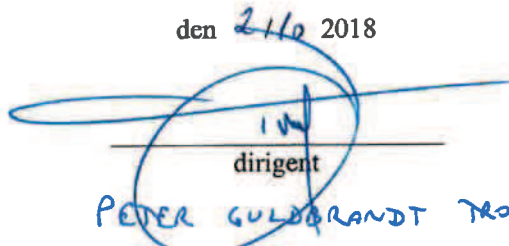
CVR-nr. 29 83 12 62

## ÅRSRAPPORT

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 21/6 2018

  
dirigent  
PETER GULDBRANDT TROMBORG

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning .....	8

### **Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	10
Resultatopgørelse.....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Jysk-Fynsk Ejendomsinvestering A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

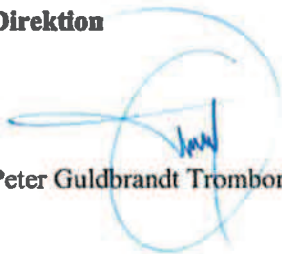
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 2/10 2018

### Direktion



Peter Guldbrandt Tromborg

### Bestyrelse



Preben Kristensen  
formand



Niels Vestermark



Peter Guldbrandt Tromborg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Jysk-Fynsk Ejendomsinvestering A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jysk-Fynsk Ejendomsinvestering A/S for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.

##### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet vedrørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, hvoraf fremgår, at ledelsen forhandler med långiverne om vilkår for refinansiering, og at det er ledelsen forventning, at forhandlingerne vil resultere i samlede aftaler til sikring af likviditetsberedskabet, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

##### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme. Forholdet har ikke medført modifikationer 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

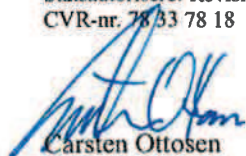
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 2/10 2018

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen

statsaut. revisor

mne26913

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Jysk-Fynsk Ejendomsinvestering A/S Rolighedsvej 28, 1.sal 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 83 12 62
	Stiftet: 1. januar 2007
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Preben Kristensen, formand Niels Vestermark Peter Guldbrandt Tromborg
<b>Direktion</b>	Peter Guldbrandt Tromborg
<b>Revisor</b>	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning
	statsaut. revisor Carsten Ottosen revisor Ole Ravn Callesen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve erhvervsejendomme med henblik på erhvervsmæssig udlejning heraf.

### Anvendt regnskabspraksis.

Værdireguleringer af renteswaps indgået til fastrentesikring af selskabets finansielle forpligtelser indregnes direkte på egenkapitalen svarende til den generelle hovedregel i årsregnskabsloven. Der henvises endvidere til omtale under anvendt regnskabspraksis.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedet for investeringsejendomme er fortsat begrænset af vanskelige finansieringsmuligheder ved salg af enkeltejendomme baseret på traditionel lånefinansiering. Modsat er markedet også fortsat stigende for porteføljesalg til købersegment indenfor danske og udenlandske fonde og pensionskasser. Generelt understøttes markedet af det fortsat lave renteniveau, som forøger det direkte afkast på investeringsejendomme, og typisk på højere niveauer når sammenholdes til afkast i øvrige traditionelle aktivklasser, herunder er det fortsat et markedsvilkår med negativ rente på kontantindestående.

Selskabet er del af en portefølje sammen med andre selvstændige ejendomsselskaber med samme struktur og administrator.

I ledelsens vurdering af ejendommenes dagsværdi på statusdagen indgår bl.a. følgende forhold:

- ejendommene er kategoriseret som velbeliggende detailhandelsejendomme i større handelsbyer i provinsen, udlejet til kædebutikker med betydelig kapitalstyrke på lange uopsigelige lejekontrakter
- høj vedligeholdelsesstandard med fuld historik på vedligeholdelsesplan
- selskabets investeringsstrategi (op til 15 år fra købstidspunktet) er langsigtet og med mulighed for salg af ejendommen via selskabsoverdragelse, hvorved køber vil kunne opnå væsentlig omkostningsreduktion
- finansieringsplan med lang løbetid
- ca. 44% af fremmedkapitalen er med fast rente heraf halvdelen indtil primo 2019 og halvdelen indtil primo 2020
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau, herunder indgåede fast rente aftaler
- stor sandsynlighed for fremtidige stigninger i nettohuslejen via kontaktvilkår om indeksering af huslejen med årlig minimumsstigningstakt

Afkastkravet på statusdagen er forhøjet til 6,25%, svarende til niveauet i udtalelse fra ekstern valuar udarbejdet i august 2018. Ændret afkastkrav medfører en negativ, men urealiseret, påvirkning af den bogførte dagsværdi af selskabets investeringsejendomme.

Ledelsen gør sælgende og købende aktionærer såvel som eksterne interessenter opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen er forbundet med væsentlig usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens almindelige drift har udviklet sig tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



## Ledelsesberetning

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

På baggrund af de indgåede lejekontrakter og nuværende renteniveau herunder indgået rentesikring er det ledelsens forventning, at der fortsat vil være en positiv drift og likviditet af selskabets ejendom.

Ledelsen forhandler med långiverne om vilkår for refinansiering i kommende regnskabsår. Aktuelt er der modtaget delbevilling og det er ledelsens forventning, at forhandlingerne vil resultere i samlede aftaler til sikring af likviditetsberedskabet. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Jysk-Fynsk Ejendomsinvestering A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration samt juridisk assistance og revision mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til

## Anvendt regnskabspraksis

virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen

## Anvendt regnskabspraksis

har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse

### 1. juli - 30. juni

Note	2017/18	2016/17 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	3.546.184	3.709
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-297.121	-230
Andre eksterne omkostninger .....	-119.648	-102
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>3.129.415</b>	<b>3.377</b>
Personaleomkostninger .....	-21.091	-20
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>3.108.324</b>	<b>3.357</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-1.642.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.466.324</b>	<b>3.357</b>
Andre finansielle indtægter.....	0	6
Andre finansielle omkostninger .....	-1.060.571	-1.086
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>405.753</b>	<b>2.277</b>
3 Skat af årets resultat .....	-90.000	-502
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>315.753</b>	<b>1.775</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	315.753	1.775
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>315.753</b>	<b>1.775</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

	2018	2017 kr. 1.000
<b>Note</b>		
4 Investeringsejendomme .....	56.126.000	57.769
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>56.126.000</b>	<b>57.769</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>56.126.000</b>	<b>57.769</b>
Andre tilgodehavender.....	3.003	1
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>3.003</b>	<b>1</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.996</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>4.999</b>	<b>1</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>56.130.999</b>	<b>57.770</b>

**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2018	2017 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	10.000.000	10.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter .....	-29.643	-34
Overført resultat .....	5.509.572	5.194
<b>5 EGENKAPITAL.....</b>	<b>15.479.929</b>	<b>15.160</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	1.511.000	1.420
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.511.000</b>	<b>1.420</b>
Kreditinstitutter, EUR.....	0	147
Prioritetsgæld .....	23.244.077	25.262
Kreditinstitutter.....	7.778.968	8.589
Deposita .....	20.000	40
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>31.043.045</b>	<b>34.038</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	3.062.242	2.476
Kreditinstitutter.....	4.403.854	4.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	49.673	53
Anden gæld.....	441.224	497
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	140.032	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8.097.025</b>	<b>7.152</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>39.140.070</b>	<b>41.190</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>56.130.999</b>	<b>57.770</b>
<b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2017/18	2016/17 kr. 1.000
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>		
Der er usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet selskabets afdragsfrihed ophører på væsentlige lån. Ledelsen forhandler med långiverne om vilkår for refinansiering i kommende regnskabsår. Aktuelt er der modtaget delbevilling, og det er ledelsens forventning, at forhandlingerne vil resultere i samlede aftaler til sikring af likviditetsberedskabet. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.		
<b>2 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendommene er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Afkastkravet på 6,25% afrundet er verificeret ved indhentelse af eksternt valuar udtalelse af 20. august 2018.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat.....	90.000	502
	<u>90.000</u>	<u>502</u>
		<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. juli 2017.....	62.993.216	
Årets tilgang.....	0	
Afgang .....	0	
	<u>62.993.216</u>	
<b>Kostpris 30. juni 2018.....</b>		
Af-/nedskrivninger 1. juli 2017 .....	-5.225.216	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	
Af-/nedskrivninger.....	-1.642.000	
	<u>-6.867.216</u>	
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2018.....</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....</b>	<u>56.126.000</u>	



## Noter

	1/7 2017	Netto bevægelser	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2018
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	10.000.000	0	0	10.000.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter .....	-33.757	4.114	0	-29.643
Overført resultat .....	5.193.819	0	315.753	5.509.572
	<b>15.160.062</b>	<b>4.114</b>	<b>315.753</b>	<b>15.479.929</b>

Aktiekapitalen består af 10.000 aktier á kr. 1.000.

Kurs, indre værdi udgør 155.

	1/7 2017 Gæld i alt	30/6 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter, EUR .....	293.522	147.075	147.075	0
Prioritetsgæld .....	26.812.920	25.349.244	2.105.167	13.178.000
Kreditinstitutter .....	9.365.928	8.588.968	810.000	4.227.000
Deposita .....	40.217	20.000	0	0
	<b>36.512.587</b>	<b>34.105.287</b>	<b>3.062.242</b>	<b>17.405.000</b>

Den langfristede gæld er delvis sikret ved renteswap jf. note om kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

Der er i selskabets levetid afholdt låneomkostninger på i alt kr. 966.342

## 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions- pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

Selskabet har indgået en renteswapaftale med slutdato 31/12 2019 og hovedstol på EUR t.kr. 939. Dagsværdien af swapaftalen, kr. -38.643, er indregnet på egenkapitalen som sikringsinstrument og under anden gæld i balancen.

## Noter

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 25.643.036 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme er kr. 56.126.000. Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebreve på kr. 19.470.000 i selskabets ejendomme.