

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

EJENDOMSSELSKABET KIRKEBJERG APS

Byløkken 17

8240 Risskov

CVR-nr. 29 83 32 81

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2017

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	12
Balance pr. 30. juni 2017	13-14
Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2017	15
Noter	16-18

Selskab

Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS
Byløkken 17
8240 Risskov

CVR-nummer 29 83 32 81

11. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Henrik Erik Ølholm Fuglsang

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nummer 19263096

Tore Kolby, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at købe og sælge fast ejendom, udlejning, udvikling og administration af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter har ikke indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et overskud af den ordinære drift for det kommende regnskabsår og der arbejdes på at realisere selskabets aktiver bedst muligt.

Selskabet har tabt anpartskapitalen. Selskabets ledelse vil ved aktiv værdiudvikling af selskabets ejendomme arbejde målrettet på at reetablere kapitalen gennem fremtidig indtjening. Med baggrund i tilkendegivelsen fra selskabets bankforbindelse om sikring af den nødvendige likviditet til selskabets fortsatte drift i det kommende år giver forholdet ikke anledning til at ændre forudsætningen om, at årsrapporten er aflagt ud fra en going concern betragtning.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 9. november 2017

I direktionen

Henrik Erik Ølholm Fuglsang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- * 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 omstændigheder, 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 væsentlig 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.

Søborg, den 9. november 2017

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(cvr 19263096)

Tore Kolby

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

ÆNDRING I REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedrørende måling af gældsforpligtelser som følge af ny årsregnskabslov.

Selskabet har tidligere målt sine gældsforpligtelser til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §38. Ved implementering af ændringer til årsregnskabsloven, hvorefter det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelserne til dagsværdi, er det besluttet at anvende dagsværdien i sidste årsregnskab, som ny kostpris ved den fremadrettede måling til amortiseret kostpris.

Der er ikke sket korrektion af sammenligningstal.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger. Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende vand- og varmeregnskabet over balancen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom omfatter regnskabsårets regulering af investerings-ejendomme til forventet dagsværdi opgjort på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er jendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger.

Selskabets investeringsjendomme måles efterfølgende jendom for jendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på markedets afkastkrav, jendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Vurderingen foretages anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes jendom for jendom.

Omkostninger, der tilfører en jendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor jendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelser for afdækning af forventede fremtidige transaktioner indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen - fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen.

Resulterer den afdækkede transaktion i et indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den afdækkede transaktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
BRUTTOFORTJENESTE	6.452.566	8.176.895
3 Værdiregulering af investerings- ejendomme	<u>6.677</u>	<u>3.759.262</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	6.459.243	11.936.157
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-6.507.574</u>	<u>-5.917.978</u>
RESULTAT FØR SKAT	-48.331	6.018.179
2 Skat af årets resultat	<u>-14.617</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-62.948</u></u>	<u><u>6.018.179</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-62.948</u>	<u>6.018.179</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-62.948</u></u>	<u><u>6.018.179</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
3,6 Investeringsejendomme	<u>104.694.000</u>	<u>104.959.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>104.694.000</u>	<u>104.959.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>104.694.000</u>	<u>104.959.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10.807
Andre tilgodehavender	25.124	32.583
2 Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>25.124</u>	<u>43.390</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>25.124</u>	<u>43.390</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>104.719.124</u></u>	<u><u>105.002.390</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-26.974.937	-35.159.990
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>-26.849.937</u>	<u>-35.034.990</u>
Gæld til realkreditinstitutter	72.746.156	76.829.853
Periodeafgrænsningsposter	22.389.173	30.637.174
Selskabsskat	<u>14.617</u>	<u>0</u>
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>95.149.946</u>	<u>107.467.027</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.807.424	805.382
Kreditinstitutter i øvrigt	26.834.436	26.023.346
Modtagne forudbetalinger fra kunder	644.459	5.075
Leverandører af varer og tjenesteydelser	207.818	377.335
Anden gæld	<u>4.924.978</u>	<u>5.359.215</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>36.419.115</u>	<u>32.570.353</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>131.569.061</u>	<u>140.037.380</u>
PASSIVER I ALT	<u>104.719.124</u>	<u>105.002.390</u>
1 Going concern og finansielle risici		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/7 2015	125.000	-30.961.332	0	-30.836.332
Kursregulering renteswap	0	-10.216.837	0	-10.216.837
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>6.018.179</u>	<u>0</u>	<u>6.018.179</u>
Egenkapital pr. 1/7 2016	125.000	-35.159.990	0	-35.034.990
Kursregulering renteswap	0	8.248.001	0	8.248.001
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-62.948</u>	<u>0</u>	<u>-62.948</u>
Egenkapital pr. 30/6 2017	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>-26.974.937</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-26.849.937</u></u>

1 Going concern og
finansielle risici

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed fra leverandører og kreditinstitutter, på nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendig. Der er afgivet hensigterklæring om nødvendig kredit fra kreditinstitutter frem til 30. juni 2018. Årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift. Der henvises i øvrigt til ledelsens årsberetning.

2 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2015/16</u>
Skyldig pr. 1/7 2016	0	0	0	0
Skat af årets resultat	<u>14.617</u>	<u>0</u>	<u>14.617</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR. 30/6 2017	<u><u>14.617</u></u>	<u><u>0</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>14.617</u></u>	<u><u>0</u></u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	30/6 2016
Kostpris primo	108.125.765	108.125.765	108.125.765
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS ULTIMO	<u>108.125.765</u>	<u>108.125.765</u>	<u>108.125.765</u>
Af- og nedskrivninger primo	3.166.765	3.166.765	6.940.362
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	265.000	265.000	-3.773.597
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. ULTIMO	<u>3.431.765</u>	<u>3.431.765</u>	<u>3.166.765</u>
REGN. VÆRDI ULTIMO	<u><u>104.694.000</u></u>	<u><u>104.694.000</u></u>	<u><u>104.959.000</u></u>

Ejendommen er beliggende i Brøndby og er pr. 30. juni 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på 7,2 %.

Ejendommen måles til dagsværdi, der opgøres baseret på en Discounted Cash Flow værdiansættelsesmodel. Modellen tager udgangspunkt i prognoser over de kommende års netto kontantstrømme, som ejendommen forventes at generere. Ved opgørelsen er der taget udgangspunkt i den aktuelle udlejningssituation. Der er indregnet forventede reguleringer af leje til markedslejeniveau samt forventet tomgang.

Kapitaliseringsfaktoren udgør 7,2% (2015/16: 7,3%) og er fastsat ud fra en bedømmelse af markedsniveauet. Ved ændring af afkastkravet med 0,5% vil ejendommens værdi ændres med ca. t.kr. 7.000.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>76.553.580</u>	<u>77.635.235</u>
I ALT	<u><u>76.553.580</u></u>	<u><u>77.635.235</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.807.424</u>	<u>805.382</u>
I ALT	<u><u>3.807.424</u></u>	<u><u>805.382</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>57.424.723</u>	<u>61.181.760</u>
I ALT	<u><u>57.424.723</u></u>	<u><u>61.181.760</u></u>

5 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på t.kr. 865.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve, nom. t.kr. 79.055, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 104.694 er deponeret som sikkerhed for engagement med Nordea Kredit Realkredit.

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 30.300, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 104.694 er deponeret som sikkerhed for engagement med Nordea Danmark A/S.

Til sikkerhed for Holte Administration ApS's mellemværende med Spar Nord er der givet ejerpant for t.kr. 3.000 i ejendommen Kirkebjerg Alle 9-11, Brøndby.

Yderligere er der givet Nordea Bank Danmark A/S transport i fremtidige huslejeindbetalinger vedrørende Kirkebjerg Alle 9-11.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Erik Ølholm Fuglsang

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-191214724558

IP: 80.197.128.119

2017-11-30 13:10:21Z

NEM ID 

Tore Randinsen Falk Kolby

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-754506142807

IP: 85.235.247.2

2017-11-30 13:17:17Z

NEM ID 

Henrik Erik Ølholm Fuglsang

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-191214724558

IP: 80.197.128.119

2017-11-30 13:44:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BVCZH-1132C-K1MM16-8CMBO-68EQC-K8DHD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>