



Revisionskontoret i Horsens



REGISTREREDE REVISORER

Sønderbrogade 43, 8700 Horsens Tlf. 75 64 72 22
Mail: mail@revi-horsens.dk Fax 75 64 72 09

*Horsens Boligudlejning ApS
Hvidfeldtsvej 9
8700 Horsens*

CVR-nr: 30 20 91 17

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2016 til 30. juni 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/11 - 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Horsens Boligudlejning ApS.

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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24/11 - 2017

Direktion




Charlotte Lykke Sørensen

Bestyrelse



Bent Knudsen
Formand



Hanna Birgit Knudsen



Jeanette Lykke Jensen



Susanne Lykke Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Horsens Boligudlejning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Horsens Boligudlejning ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 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 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 regnskabsbrugere 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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


DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 24/11 - 2017

REVISIONSKONTORET I HORSENS

CVR 27607764

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kasper Enemark', is written over the company name and CVR number.

Kasper Enemark
Registreret Revisor, FDR
MNE nr.: 17995

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Horsens Boligudlejning ApS Hvidtfeldtsvej 9 8700 Horsens
	Telefon: 75 60 19 11
	CVR-nr.: 30 20 91 17
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Bent Knudsen, formand Hanna Birgit Knudsen Jeanette Lykke Jensen Susanne Lykke Olsen
Direktion	Charlotte Lykke Sørensen
Revisor	Revisionskontoret i Horsens Sønderbrogade 43 8700 Horsens

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve og administrere fast ejendom, håndværk, boligudlejning samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabet har foretaget en kapitalnedsættelse ved overførsel til de frie reserver på nominelt 33.398.700 kr., således at selskabskapitalen herefter udgør i alt 9.000.000

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme er der for indeværende år anvendt en forrentning på 5,79%

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et tilfredsstillende driftsresultat i det kommende regnskabsår uden særlige forudsætninger eller usikre faktorer.

Særlige forretningsmæssige og finansielle risici

Der har i regnskabsåret ikke været særlige forretningsmæssige eller finansielle risici.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Horsens Boligudlejning ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter 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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved håndværksvirksomhed indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 posteringer 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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.

Ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme er der for indeværende år anvendt en forrentning på 5,79%

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 med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %
Domicilejendom	50 år	500 tkr.

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/andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

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

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til Grundejernes Investeringsfond.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16 1000 kr.
BRUTTORESULTAT	19.246.453	16.592
1 Personaleomkostninger	- 4.522.204	- 4.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	- 581.004	- 574
Andre driftsomkostninger	- 8.820	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	14.134.425	12.018
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	18.488.976	7.640
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2.210.130	- 1.831
DRIFTSRESULTAT	34.833.531	17.827
Andre finansielle indtægter	1.170.011	5
Andre finansielle omkostninger.....	- 4.613.379	- 3.450
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	31.390.163	14.382
Skat af årets resultat.....	- 6.907.493	- 3.015
ÅRETS RESULTAT	24.482.670	11.367
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.326
Overført resultat.....	24.482.670	10.041
DISPONERET I ALT	24.482.670	11.367

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
AKTIVER

	2017	2016 1000 kr.
2 Investeringsejendomme	299.831.177	279.132
2 Produktionsanlæg og maskiner	2.516.441	2.217
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	434.512	349
2 Domicilejendom	1.550.039	1.642
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	304.332.169	283.340
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	304.332.169	283.340
	<hr/>	<hr/>
Råvarer og hjælpematerialer	154.061	98
	<hr/>	<hr/>
Varebeholdninger	154.061	98
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	178.168	204
Selskabsskat	0	1.300
Andre tilgodehavender	1.328.753	932
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	1.506.921	2.436
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	720.885	351
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.381.867	2.885
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	306.714.036	286.225
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
PASSIVER

	2017	2016 1000 kr.
Selskabskapital	9.000.000	42.399
Reserve for udviklingsomkostninger	33.398.700	0
Overført resultat	44.681.142	20.190
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.326
3 EGENKAPITAL	87.079.842	63.915
Hensættelse til udskudt skat	36.588.749	31.816
Andre hensatte forpligtelser	417.062	347
HENSATTE FORPLIGTELSER	37.005.811	32.163
Prioritetsgæld	98.727.914	104.124
Deposita	10.541.341	10.134
Anden gæld	6.128.307	8.338
4 Langfristede gældsforpligtelser	115.397.562	122.596
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	3.869.799	721
Kreditinstitutter	16.125.943	19.286
Selskabsskat	2.134.374	0
Anden gæld	3.720.581	2.965
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	41.380.124	44.579
Kortfristede gældsforpligtelser	67.230.821	67.551
GÆLDSFORPLIGTELSER	182.628.383	190.147
PASSIVER	306.714.036	286.225
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016/17	2015/16 1000 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	12	12
Lønninger.....	4.031.960	3.736
Pensioner	351.058	170
Andre omkostninger til social sikring	139.186	94
	<u>4.522.204</u>	<u>4.000</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Produktions- anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Domicilejendom
2 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris, primo	136.951.494	5.107.630	4.460.196	1.715.000
Tilgang i årets løb	4.353.770	720.025	244.620	0
Afgang i årets løb	- 2.143.170	- 972.624	- 1.483.898	- 67.761
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2017	139.162.094	4.855.031	3.220.918	1.647.239
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	145.553.555	0	0	0
Årets opskrivninger	19.517.306	0	0	0
Afgang i årets løb	- 2.078.324	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2017	162.992.537	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	- 3.373.448	- 2.890.528	- 4.112.287	- 72.900
Korrektion af tidligere nedskrivning	1.049.994	0	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	972.624	1.461.898	0
Årets af-/ nedskrivninger	0	- 420.686	- 136.017	- 24.300
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2017	- 2.323.454	- 2.338.590	- 2.786.406	- 97.200
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>299.831.177</u>	<u>2.516.441</u>	<u>434.512</u>	<u>1.550.039</u>

Investerings ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 med fradrag af deposita.

Ved beregning af dagsværdien af investeringsejendommene er der anvendt en gennemsnitlig forretning på 5,79% (2015/16: 6,0%)

NOTER

	Investerings- ejendomme	Produktions- anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Domicilejendom
--	----------------------------	--------------------------------------	---	----------------

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved dagsværdiurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,79%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balance samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

		Ændring i dagsværdi
Indregnet værdi i balancen med 5,79%	299.831.177 kr.	
Ved et afkastkrav på 5,29%	328.170.608 kr.	28.339.431 kr.
Ved et afkastkrav på 6,29%	275.997.220 kr.	- 23.833.957 kr.

	Primo	Overførsel	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdispon- ering	Ultimo
3 Egenkapital					
Virksomhedskapital.....	42.398.700	- 33.398.700	0	0	9.000.000
Reserve for udviklingsomkostninger	0	33.398.700	0	0	33.398.700
Overført resultat	20.190.472	0	0	24.490.670	44.681.142
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	1.325.930	0	- 1.325.930	0	0
	<u>63.915.102</u>	<u>0</u>	<u>- 1.325.930</u>	<u>24.490.670</u>	<u>87.079.842</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	104.844.621	102.597.713	3.869.799	81.282.219
Deposita.....	10.134.279	10.541.341	0	0
Anden gæld.....	8.338.437	6.128.307	0	0
	<u>123.317.337</u>	<u>119.267.361</u>	<u>3.869.799</u>	<u>81.282.219</u>

Der er finansielle instrumenter i form af en renteswap til sikring af prioritetsgælden med et gældsbeløb på 102,6 mio. Renteswap'en udløber ultimo 2021.

NOTER

	2017	2016
		1000 kr.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabets kapitalejere har overfor pengeinstituttet ydet sikkerhed for alt mellemværende i form af en tilbagetrædelseserklæring på 35 mio.

Selskabet har desuden overfor pengeinstituttet meddelt en udbyttebegrænsning på 200 tkr. af selskabets ordinære resultat.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ydet pant for i alt nom. 143,6 mio. i materielle anlægsaktiver med en bogført værdi på i alt 299 mio.