



## 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  
Hvidtfeldtsvej 9  
8700 Horsens*

*CVR-nr: 30 20 91 17*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2017 til 30. juni 2018*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/10 2018

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	14
Balance .....	15
Noter .....	17

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26 / 10 - 2018

### 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 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.

#### 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

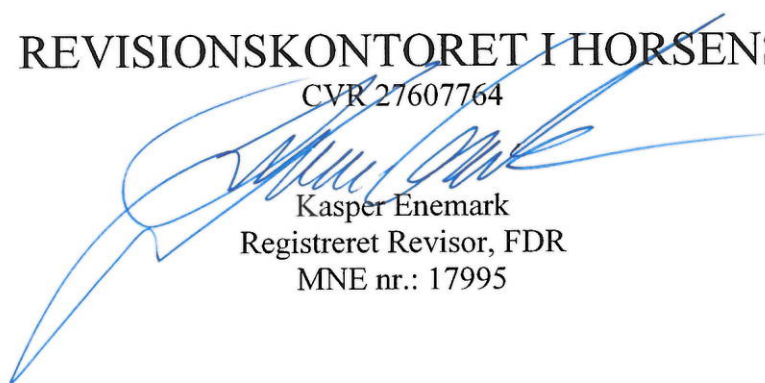
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Horsens, den 26/10 - 2018

REVISIONSKONTORET I HORSSENS

CVR 27607764

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the company name and CVR number.

Kasper Enemark  
Registreret Revisor, FDR  
MNE nr.: 17995

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Horsens Boligudlejning ApS Hydttfeldtsvej 9 8700 Horsens
	Telefon: 75 60 19 11
	CVR-nr.: 30 20 91 17
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Bent Knudsen, formand Hanna Birgit Knudsen Jeanette Lykke Jensen Susanne Lykke Olsen
<b>Direktion</b>	Charlotte Lykke Sørensen
<b>Revisor</b>	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**

Ingen usædvanlige forhold.

### **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 5,19%

### **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 2017/18 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 deklarerer.

### **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 5,19%

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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### **Varebeholdninger**

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

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

Nettorealisationværdien 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 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. 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 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17 1000 kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>15.215.217</b>	<b>19.252</b>
1 Personaleomkostninger.....	- 4.926.236	- 4.523
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	- 742.701	- 577
Andre driftsomkostninger.....	- 2.000	- 9
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer.....</b>	<b>9.544.280</b>	<b>14.143</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	48.504.707	18.489
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	914.152	2.210
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>58.963.139</b>	<b>34.842</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	1.170
Andre finansielle omkostninger.....	- 4.132.918	- 4.614
	<hr/>	<hr/>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>54.830.221</b>	<b>31.398</b>
Skat af årets resultat.....	- 12.062.970	- 6.907
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>42.767.251</b>	<b>24.491</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	42.767.251	24.491
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>42.767.251</b>	<b>24.491</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
AKTIVER

	2018	2017 1000 kr.
2 Investeringsejendomme .....	346.244.049	299.832
2 Produktionsanlæg og maskiner .....	2.416.069	2.516
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	918.250	434
2 Domicilejendom .....	1.527.095	1.550
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>351.105.463</b>	<b>304.332</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>351.105.463</b>	<b>304.332</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....	145.219	154
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>145.219</b>	<b>154</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	35.000	178
Andre tilgodehavender .....	210.075	1.328
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>245.075</b>	<b>1.506</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>161.508</b>	<b>721</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>551.802</b>	<b>2.381</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>351.657.265</b>	<b>306.713</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
PASSIVER

	2018	2017 1000 kr.
Selskabskapital .....	9.000.000	9.000
Reserve for udviklingsomkostninger .....	33.398.700	33.399
Overført resultat .....	87.448.393	44.681
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>129.847.093</b>	<b>87.080</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	47.294.759	36.589
Andre hensatte forpligtelser .....	157.185	417
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>47.451.944</b>	<b>37.006</b>
Prioritetsgæld .....	94.186.994	98.728
Deposita .....	10.889.707	10.541
Anden gæld .....	5.214.155	6.128
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>110.290.856</b>	<b>115.397</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	3.904.218	3.870
Kreditinstitutter .....	12.787.719	16.126
Selskabsskat .....	1.357.044	2.134
Anden gæld .....	5.967.984	3.720
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	40.050.407	41.380
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>64.067.372</b>	<b>67.230</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>174.358.228</b>	<b>182.627</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>351.657.265</b>	<b>306.713</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2017/18	2016/17 1000 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	13	12
Lønninger.....	4.335.563	4.032
Pensioner .....	443.497	351
Andre omkostninger til social sikring .....	147.176	140
	<u>4.926.236</u>	<u>4.523</u>

## NOTER

	Investerings- ejendomme	Produktions- anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Domicilejendom
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris, primo.....	139.162.093	4.855.031	3.220.918	1.647.239
Tilgang i årets løb.....	4.202.686	312.635	862.487	0
Afgang i årets løb .....	- 6.294.518	0	- 1.997.324	0
	<u>137.070.261</u>	<u>5.167.666</u>	<u>2.086.081</u>	<u>1.647.239</u>
Kostpris 30. juni 2018				
Opskrivninger, primo .....	162.992.536	0	0	0
Årets opskrivninger .....	47.122.292	0	0	0
	<u>210.114.828</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2018				
Af-/nedskrivninger, primo .....	- 2.323.454	- 2.338.590	- 2.786.406	- 97.200
Korrektion af tidligere nedskrivning .....	1.382.414	0	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0	1.925.324	0
Årets af/ nedskrivninger .....	0	- 413.007	- 306.749	- 22.944
	<u>- 941.040</u>	<u>- 2.751.597</u>	<u>- 1.167.831</u>	<u>- 120.144</u>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2018				
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018 .....</b>	<b><u>346.244.049</u></b>	<b><u>2.416.069</u></b>	<b><u>918.250</u></b>	<b><u>1.527.095</u></b>

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 forrentning på 5,19% (2015/16: 5,79%)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved dagsværdi vurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,19%

## NOTER

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 5,19%	346.244.050 kr.		
Ved et afkastkrav på 4,69%	383.157.062 kr.	36.913.012 kr.	
Ved et afkastkrav på 5,69%	315.818.387 kr.	- 30.425.663 kr.	
		Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>	Primo		
Virksomhedskapital .....	9.000.000	0	9.000.000
Reserve for udviklingsomkostninger .....	33.398.700	0	33.398.700
Overført resultat.....	44.681.142	42.767.251	87.448.393
	<u>87.079.842</u>	<u>42.767.251</u>	<u>129.847.093</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	102.597.712	98.091.212	3.904.218	73.240.264
Deposita.....	10.541.341	10.889.707	0	0
Anden gæld.....	6.128.307	5.214.155	0	0
	<u>119.267.360</u>	<u>114.195.074</u>	<u>3.904.218</u>	<u>73.240.264</u>

Der er finansielle instrumenter i form af en renteswap til sikring af prioritetsgælden med et gældsbeløb på 98,7 mio. Renteswap'en udløber ultimo 2021.

NOTER

	2018	2017
		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 346 mio.