

Gladsaxe Butikscenter A/S

Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning

CVR-nr. 30 48 73 89

ÅRSRAPPORT

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

HERNING den 10 / 10 2017


dirigent

PETER TROMBORG

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Gladsaxe Butikscenter A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

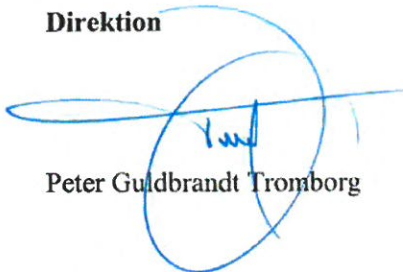
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28/9 2017

Direktion



Peter Guldbrandt Tromborg

Bestyrelse



Preben Kristensen
formand



Niels Vestermark



Kaj Porup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Gladsaxe Butikscenter A/S

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gladsaxe Butikscenter A/S 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører 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.

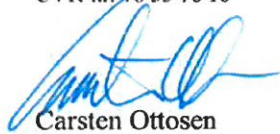
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 28/9 2017

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gladsaxe Butikscenter A/S Rolighedsvej 28, 1. sal 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 48 73 89 Stiftet: 29. marts 2007 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Preben Kristensen, formand Niels Vestermark Kaj Porup
Direktion	Peter Guldbrandt Tromborg
Revisor	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning Carsten Ottosen, statsaut. revisor Ole Ravn Callesen, revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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 begrænses af vanskelige finansieringsmuligheder på køberside med færre transaktioner for salg af enkeltejendomme til følge. Modsat er markedet stigende for porteføljesalg til købersegment indenfor danske og udenlandske fonde og pensionskasser. Dette forhold er drevet af det markant lave renteniveau, der forøger det direkte afkast og cash flow på investeringsejendomme, herunder ved sammenligning til afkast i andre traditionelle aktivklasser og markedsvilkår om negativ rente på kontantindestående. Den samlede efterspørgsel på investeringsejendomme forventes således at være stigende.

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

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

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

Markedet for investeringsejendomme begrænses af vanskelige finansieringsmuligheder på køberside med færre transaktioner for salg af enkeltejendomme til følge. Modsat er markedet stigende for porteføljesalg til købersegment indenfor danske og udenlandske fonde og pensionskasser. Dette forhold er drevet af det markant lave renteniveau, der forøger det direkte afkast og cash flow på investeringsejendomme, herunder ved sammenligning til afkast i andre traditionelle aktivklasser og markedsvilkår om negativ rente på kontantindestående. Den samlede efterspørgsel på investeringsejendomme forventes således at være stigende.

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

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

- ejendommen er kategoriseret som en velbeliggende detailhandelsejendom i Storkøbenhavn, 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
- hele fremmedkapitalen er med fast rente, heraf ca. 40% med udløb 31-12-2017 og ca. 60% med udløb 30-9-2018
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau, herunder indgåede fastrente aftaler
- stor sandsynlighed for fremtidige stigninger i nettohuslejen via kontraktvilkår om indeksering af huslejen
- ledelsens budgetterede husleje i det kommende regnskabsår modsvarer ændring i ejendommens afkast til 5,34%

På baggrund af markedssituationen, som er præget af få men store transaktioner og dermed i et bredt perspektiv ikke er velfungerende, men samtidig med indregning af ovennævnte forhold, vurderes afkastkravet på statusdagen uændret, således også svarende til niveauet i udtalelse fra ekstern valuar af september 2015.

Ledelsesberetning

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 og likviditet har udviklet sig tilfredsstillende.

Selskabet har i året erhvervet 1.680 stk. (nom. kr. 1.680.000) egne aktier for kr. 1.794.240 svarende til 10% af selskabskapitalen på købstidspunktet. Erhvervelsen er sket i forbindelse med nogle aktionærers ønske om nedbringelse af ejerandele i selskabet. De erhvervede aktier er i behold på balancedagen og svarer til 10% af selskabskapitalen.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabsloven er ændret vedrørende måling af gæld for investeringsejendomme. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for en beskrivelse af praksisændringens beløbsmæssige påvirkning.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

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 af selskabets ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Gladsaxe Butikscenter A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt pr. 1/7 2017 af praksisændringerne på tkr. 546 er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

De samlede virkninger af de indregnede praksisændringer udgør for året 2016/17 (2015/16) følgende:

Ændring i årets resultat før skat på tkr. -112 (-84).

Ændring i udskudt skat tkr. -25 (-19).

Ændring i årets resultat efter skat tkr. -86 (-65)

Ændring i egenkapital ultimo tkr. 459 (546)

Ændring i aktiver tkr. 0 (0)

Ændring i forpligtelser tkr. -459 (-546).

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

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.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af prioritetslån, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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

Anvendt regnskabspraksis

divideret med investeringsejendommenes 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.

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, 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.

Modtagne forudbetalinger vedrører modtagen erstatning ved mangler i forbindelse med bygningernes 5 års gennemgang.

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

Resultatopgørelse**1. juli - 30. juni**

Note	2016/17	2015/16 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.765.528	2.775
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-32.494	-60
Andre eksterne omkostninger	-135.538	-150
BRUTTORESULTAT	2.597.496	2.565
Personaleomkostninger	-20.000	0
DRIFTSRESULTAT	2.577.496	2.565
Andre finansielle omkostninger.....	-602.901	-735
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.974.595	1.830
2 Skat af årets resultat.....	-435.000	-403
ÅRETS RESULTAT	1.539.595	1.427
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	504
Overført resultat.....	1.539.595	923
DISPONERET I ALT	1.539.595	1.427

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2017	2016 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger	50.896.000	50.896
Materielle anlægsaktiver	50.896.000	50.896
ANLÆGSAKTIVER	50.896.000	50.896
Andre tilgodehavender	71.753	192
Tilgodehavender	71.753	192
Likvide beholdninger	1.231.377	2.294
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.303.130	2.486
AKTIVER	52.199.130	53.382

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital	16.800.000	16.800
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-62.625	-192
Overført resultat.....	3.609.610	3.864
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	504
4 EGENKAPITAL.....	20.346.985	20.976
Hensættelse til udskudt skat.....	2.161.000	1.690
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	2.161.000	1.690
Prioritetsgæld.....	27.698.176	28.606
Deposita	366.336	366
5 Langfristede gældsforpligtelser	28.064.512	28.972
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	961.393	939
Modtagne forudbetalinger.....	115.843	173
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	115.340	172
Anden gæld.....	434.057	460
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.626.633	1.744
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	29.691.145	30.716
PASSIVER.....	52.199.130	53.382
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016/17	2015/16 kr. 1.000
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Målingen af selskabets investeringsejendom 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 investeringsejendomme 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 afrundet 5,3% er verificeret ved indhentelse af eksternt valuar udtalelse af 9. september 2015.		
2 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat.....	435.000	403
	<u>435.000</u>	<u>403</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2016.....		52.928.974
Årets tilgang.....		0
Afgang		0
Kostpris 30. juni 2017.....		<u>52.928.974</u>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2016		-2.032.974
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2017.....		<u>-2.032.974</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		<u>50.896.000</u>

Noter

	1/7 2016	Netto bevægelser	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2017
4 Egenkapital					
Virksomhedskapital	16.800.000	0	0	0	16.800.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter.....	-191.483	128.858	0	0	-62.625
Overført resultat.....	3.864.255	-1.794.240	0	1.539.595	3.609.610
Forslag til udbytte for regnskabsåret	504.000	0	-504.000	0	0
	20.976.772	-1.665.382	-504.000	1.539.595	20.346.985

Egenkapitalen pr. 1/7 2016 er forøget med kr. 545.738 som følge af ændring af årsregnskabsloven for så vidt angår måling af gæld vedrørende investeringsejendomme jf. omtalen heraf under anvendt regnskabspraksis.

Årets nettoændring i overført resultat kr. - 1.794.240 vedrører køb af 1.680 stk. (nom. kr. 1.680.000) egne aktier.

Aktiekapitalen består af 16.800 aktier á kr. 1.000, hvoraf 1.680 stk. er egne aktier ejet af selskabet.

Kurs, indre værdi udgør 135.

	1/7 2016 Gæld i alt	30/6 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	29.545.546	28.659.569	961.393	18.071.961
Deposita	366.336	366.336	0	0
	29.911.882	29.025.905	961.393	18.071.961

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har indgået en renteswapaftale med slutdato 30/12 2017 og en restgæld på i alt DKK 11,45 mio. pr. statusdagen.

Dagsværdien af aftaler, der er klassificeret som sikringsinstrumenter, udgør DKK 80.625 og er indregnet på egenkapitalen som sikringsinstrumenter og anden gæld i balancen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager i øvrigt kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 29.068.979 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 50.896.000. I Grunde og bygninger er der endvidere til sikkerhed for lån i kreditinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 1.500.000 samt sikkerhed for ejerforeningsvedtægter tinglyst pantstiftende med kr. 100.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.