

**UIV A/S**  
Jernbanegade 12, 7323 Give

CVR-nr. 30 60 52 09

**Årsrapport**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. november 2016



Michael Utoft  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for UIV A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

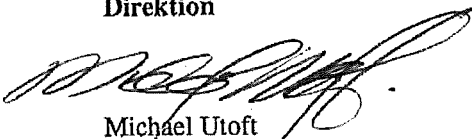
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

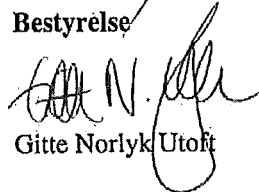
Give, den 18. november 2016

### Direktion

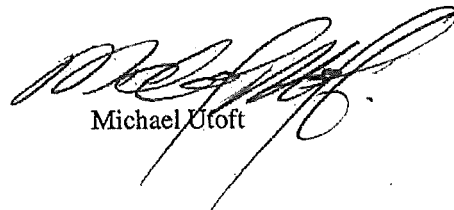


Michael Utoft


### Bestyrelse



Gitte Norlyk Utoft



Michael Utoft



Hans Utoft

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i UIV A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for UIV A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ikast, den 18. november 2016

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

  
Lars Ole Mortensen  
statsautoriseret revisor

  
Helle Medom Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	UIV A/S Jernbanegade 12 7323 Give
	CVR-nr.: 30 60 52 09 Stiftet: 7. juni 2007 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Gitte Norlyk Utoft Michael Utoft Hans Utoft
<b>Direktion</b>	Michael Utoft
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S, Kolding Åpark 2, 1., 6000 Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabet investerer i erhvervs- og boligudlejningsejendomme, som i nogle tilfælde renoveres og sælges eller lejes ud. Desuden har selskabet foretaget passiv investering i jord, som på længere sigt kan udvikles til byggegrunde.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomes værdi er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdier tilsvarende ændre sig.

Under henvisning til investeringsejendommens beliggenheder, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.v. er det vores opfattelse, at målingerne af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for UIV A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Der er valgt førimplementering af ændret årsregnskabslov vedrørende investeringsejendomme og gældsforpligtelser, hvilket har betydet, at gælden ikke reguleres til kursværdi. Reguleringen af kursværdien på gæld pr. 30. juni 2015 anses efter overgangsreglerne for amortiseret kostpris. Betydning for resultat og egenkapital vurderes uvæsentlig.

Førtidsimplementeringen af ændret årsregnskabslov betyder endvidere, at reguleringen af renteswappen skal indregnes direkte på egenkapitalen. Ændringen i 2014/15 har haft en positiv indvirkning på resultatet i forhold til tidligere praksis på 1.002 t.kr. Sammenligningstallene er rettet. Egenkapitalen er uændret.

Udover ovenstående er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehaver henholdsvis anden gæld.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Ejendom, domicil	50 år
Installationer	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter UIV A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.979.252</b>	<b>8.298.968</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	13.356.390	4.212.988
2 Personaleomkostninger	-2.525.440	-2.570.090
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-120.738	-117.941
<b>Driftsresultat</b>	<b>20.689.464</b>	<b>9.823.925</b>
Andre finansielle indtægter	380.026	9.023
3 Andre finansielle omkostninger	-4.175.854	-2.624.963
<b>Resultat før skat</b>	<b>16.893.636</b>	<b>7.207.985</b>
Skat af årets resultat	-3.669.776	-1.505.456
<b>Årets resultat</b>	<b>13.223.860</b>	<b>5.702.529</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	13.223.860	5.702.529
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.223.860</b>	<b>5.702.529</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	2.060.838	2.098.076
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	161.096	66.122
4 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.037.500	750.000
5 Investeringsejendomme	191.542.527	158.582.105
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>194.801.961</u>	<u>161.496.303</u>
Andre tilgodehavender	190.000	230.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>190.000</u>	<u>230.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>194.991.961</u></b>	<b><u>161.726.303</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.926	1.024.311
Andre tilgodehavender	66.112	0
Periodeafgrænsningsposter	119.298	98.977
Tilgodehavender i alt	<u>214.336</u>	<u>1.123.288</u>
Likvide beholdninger	2.607.448	6.181.728
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.821.784</u></b>	<b><u>7.305.016</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>197.813.745</u></b>	<b><u>169.031.319</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
7	Overført resultat	<u>51.104.601</u>	<u>40.654.107</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>51.604.601</u></b>	<b><u>41.154.107</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>5.353.000</u>	<u>3.065.791</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>5.353.000</u></b>	<b><u>3.065.791</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	89.169.556	70.454.593
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	34.370.668	41.542.475
8	Anden langfristet gæld	<u>7.315.477</u>	<u>4.554.880</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>130.855.701</u>	<u>116.551.948</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	5.211.125	3.725.284
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.235.813
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	520.885	189.462
	Selskabsskat	600.336	18.881
	Anden gæld	<u>3.668.097</u>	<u>3.090.033</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.000.443</u>	<u>8.259.473</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>140.856.144</u></b>	<b><u>124.811.421</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>197.813.745</u></b>	<b><u>169.031.319</u></b>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		



## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdier af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdierne er beregnet ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultater i et normalt år.

Der benyttes et afkastkrav mellem 5,5 % og 10,8 %. Afkastkravene er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.v.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravene, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det gennemsnitlige afkastkrav ændres +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommene med -22.035 t.kr. / +30.093 t.kr.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.359.433	2.464.311
Pensioner	128.509	72.798
Andre omkostninger til social sikring	37.498	32.981
	<u>2.525.440</u>	<u>2.570.090</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	609.321	583.032
Andre renteomkostninger	3.566.533	2.041.931
	<u>4.175.854</u>	<u>2.624.963</u>

## Noter

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</u>
Kostpris 1. juli 2015	2.304.553	96.280	0
Tilgang	0	178.795	1.037.500
Afgang	0	-96.280	0
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b><u>2.304.553</u></b>	<b><u>178.795</u></b>	<b><u>1.037.500</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	206.477	30.158	0
Årets afskrivninger	37.238	27.728	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-40.187	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016</b>	<b><u>243.715</u></b>	<b><u>17.699</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>2.060.838</u></b>	<b><u>161.096</u></b>	<b><u>1.037.500</u></b>

30/6 2016

30/6 2015

### 5. Investeringsejendomme

Kostpris 1. juli 2015	150.262.421	132.242.884
Tilgang i årets løb	51.073.194	18.019.537
Afgang i årets løb	-25.814.257	0
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b><u>175.521.358</u></b>	<b><u>150.262.421</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	8.319.684	4.614.116
Årets regulering til dagsværdi	11.621.643	3.705.568
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-3.920.158	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2016</b>	<b><u>16.021.169</u></b>	<b><u>8.319.684</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>191.542.527</u></b>	<b><u>158.582.105</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastkravene er vurderet i forhold til investeringsejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.v.

## Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	500.000	500.000
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2015	40.654.107	35.954.049
Årets overførte overskud eller underskud	13.223.860	5.702.529
Regulering renteswap	-2.773.366	-1.002.471
	<b><u>51.104.601</u></b>	<b><u>40.654.107</u></b>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.795.125	71.955.900	92.964.680	73.558.877
Lang gæld tilknyttede virksomheder	0	0	34.370.668	41.542.475
Anden langfristet gæld	1.416.000	1.994.000	8.731.477	5.175.880
	<b><u>5.211.125</u></b>	<b><u>73.949.900</u></b>	<b><u>136.066.825</u></b>	<b><u>120.277.232</u></b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant i investeringsejendomme til kreditforeninger for 92.965 t.kr. Dagsværdi af investeringsejendomme pantsat til kreditforeninger er indregnet pr. 30. juni 2016 med 165.159 t.kr.

Selskabet har pantsat ejerpantebreve for 15.237 t.kr. i investeringsejendomme. Dagsværdi af investeringsejendommene er indregnet med 16.000 t.kr.

Selskabet har påtaget sig en købsforpligtelse på 1.729 t.kr.

## Noter

---

### 10. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har bundet 468 t.kr. i Grundejernes Investeringsfond.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om køb af ejendom for 30.000 t.kr., som overtages 1. oktober 2016.

Selskabet har indgået 2 leasingkontrakter. Forpligtelsen kan opgøres til 71 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M. Utoft Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt 224 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.