

# **Ejendomsselskabet Vangen A/S**

Thujavej 43, 5250 Odense SV

**Årsrapport for 2016/17**  
**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2017

---

Claus Tolstrup Nielsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	12
Balance 30. juni	13
Noter til årsrapporten	15



## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Vangen A/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. august 2017

### **Direktion**

Claus Tolstrup Nielsen

### **Bestyrelse**

Niels Henrik Borum  
formand

Jimmy Nyland Andersen

Jørgen Larsen

Kasper Laurits Hansen Happel

Niels Jørgen Andersen

Claus Tolstrup Nielsen



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vangen A/S

### **Konklusion**

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

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

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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.



## **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, 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.



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

Odense, den 9. august 2017

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Vangen A/S  
Thujavej 43  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 30 72 04 23  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 11. juli 2007  
Hjemsted: Odense

### Bestyrelse

Niels Henrik Borum, formand  
Jimmy Nyland Andersen  
Jørgen Larsen  
Kasper Laurits Hansen Happel  
Niels Jørgen Andersen  
Claus Tolstrup Nielsen

### Direktion

Claus Tolstrup Nielsen

### Modervirksomhed

Holdingselskabet Vangen A/S

### Revision

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S



## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og udlejning heraf.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,25%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 4.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 3.826.162, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 32.243.947.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vangen A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Gældsforpligtelserne skal efter den nye regnskabspraksis måles til amortiseret kostpris.

Sammenligningstillene for regnskabsåret 2015/16, der påvirkes af ændringen i anvendt regnskabspraksis, er tilpasset i resultatopgørelsen, balancen og noterne.

Den indregnede praksisændring forøger resultatet pr. 30. juni 2016 med 2.092 t.kr., ligesom egenkapitalen forøges med 5.764 t.kr. Balancesummen er ikke påvirket af ændringen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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



# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse, skatter og afgifter samt andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån, låneomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom 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 investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Omkostninger vedrørende investerings ejendomme".

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investerings ejendomme".



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.099.071</b>	<b>5.568</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-32.000	-32
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>2.276.173</u>	<u>2.203</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.343.244</b>	<b>7.739</b>
Finansielle indtægter		10.106	3
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.817.347</u>	<u>-2.440</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.536.003</b>	<b>5.302</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-709.841</u>	<u>-929</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.826.162</u></b>	<b><u>4.373</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.826.162</u>	<u>4.373</u>
		<b><u>3.826.162</u></b>	<b><u>4.373</u></b>



## Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	4	140.620.016	122.116
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>32.682</u>	<u>65</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>140.652.698</u></b>	<b><u>122.181</u></b>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>		 <b><u>140.652.698</u></b>	 <b><u>122.181</u></b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.117	31
Andre tilgodehavender		148.081	129
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.451</u>	<u>17</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>221.649</u></b>	<b><u>177</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>3.522.079</u></b>	 <b><u>0</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>		 <b><u>3.743.728</u></b>	 <b><u>177</u></b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>		 <b><u><u>144.396.426</u></u></b>	 <b><u><u>122.358</u></u></b>



## Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		3.750.000	3.750
Overført resultat		28.493.947	24.668
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6</b>	<b>32.243.947</b>	<b>28.418</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.936.100	3.298
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.936.100</b>	<b>3.298</b>
Ansvarlig lånekapital		13.040.000	13.040
Gæld til realkreditinstitutter		79.895.390	69.480
Anden gæld		2.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>94.935.390</b>	<b>82.520</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.054.972	2.042
Pengeinstitutter		1.284.571	676
Modtagne forudbetalinger fra kunder		53.553	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.401.722	748
Selskabsskat		98.852	1.251
Anden gæld		7.387.319	3.405
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.280.989</b>	<b>8.122</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>108.216.379</b>	<b>90.642</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>144.396.426</b>	<b>122.358</b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## Noter til årsrapporten

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>2.276.173</u>	<u>2.203</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>2.276.173</b></u>	<u><b>2.203</b></u>
	<u><b>2.276.173</b></u>	<u><b>2.203</b></u>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	424.693	389
Andre finansielle omkostninger	<u>2.392.654</u>	<u>2.051</u>
	<u><b>2.817.347</b></u>	<u><b>2.440</b></u>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	71.720	682
Årets udskudte skat	<u>638.121</u>	<u>247</u>
	<u><b>709.841</b></u>	<u><b>929</b></u>
 <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2016		103.675.218
Tilgang i årets løb		16.227.995
Overførsler i årets løb		<u>-1.957.867</u>
Kostpris 30. juni 2017		<u>117.945.346</u>



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Investerings- ejendomme
Værdireguleringer 1. juli 2016	18.440.630
Årets værdireguleringer	2.276.173
Overførsler i årets løb	1.957.867
Værdireguleringer 30. juni 2017	22.674.670
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>140.620.016</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets fire investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense C, Odense S og Odense SV. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Odense C består af 1.981 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 30 lejemål. Ejendommen i Odense S består af 3.410 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 62 lejemål. Ejendommene i Odense SV består af 3.346 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 54 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5% i Odense C, 5,25% i Odense S og 5-5,5% i Odense SV, hvilket giver et gennemsnitligt afkastkrav på 5,25%.

Ændringer i afkastssatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastssatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastssatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	5,00	5,25	5,50
Dagsværdi	147.416.532	140.620.016	134.347.921
Ændring i dagsværdi	6.796.516	0	-6.272.095



## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2016	161.705
Kostpris 30. juni 2017	161.705
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	97.023
Årets afskrivninger	32.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	129.023
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>32.682</b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	3.750.000	24.667.785	28.417.785
Årets resultat	0	3.826.162	3.826.162
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>3.750.000</b>	<b>28.493.947</b>	<b>32.243.947</b>

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	3.750	16.623	20.373
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	3.672	3.672
Korrigeret egenkapital 1. juli 2015	3.750	20.295	24.045
Årets resultat	0	4.373	4.373
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>3.750</b>	<b>24.668</b>	<b>28.418</b>



## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	13.040.000	13.040.000	0	13.040.000
Gæld til realkreditinstitutter	71.522.306	81.950.362	2.054.972	72.200.851
Anden gæld	0	3.000.000	1.000.000	0
	<b>84.562.306</b>	<b>97.990.362</b>	<b>3.054.972</b>	<b>85.240.851</b>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået en administrationsaftale, der kan opsiges med 6 måneders varsel til ophør ved udgangen af et kalenderår. Den resterende forpligtelse pr. 30. juni 2017 udgør 197 t.kr.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder med Holdingselskabet Vangen A/S som administrationsselskab. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter for indkomståret 2013 og frem samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties, som forfalder til betalingen den 1. juli 2012 eller senere.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsrapport, Holdingselskabet Vangen A/S, CVR-nr. 34 57 88 93. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 83.157 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 140.620 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.285 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev på 6.627 t.kr., der ligeledes giver pant i en af ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 31.942 t.kr.

Bankindestående på 3.522 t.kr. er omfattet af pantsætningsforbud.

Der er gennem pengeinstituttet stillet betalingsgarantier over for leverandører og realkreditinstitutter på 9.660 t.kr.