

CS Ejendomsinvest A/S
Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 32 26 93 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Anders Christian Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for CS Ejendomsinvest 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. maj 2018

Direktion

Anders Christian Sørensen
direktør

Bestyrelse

Karen Hansen Lyse
formand

Henrik Svanstrøm Luxhøj
næstformand

Anders Christian Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i CS Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CS Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Vejle, den 31. maj 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24854

Selskabsoplysninger

Selskabet

CS Ejendomsinvest A/S
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 32 26 93 62
Stiftet: 23. juni 2009
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Bestyrelse

Karen Hansen Lyse, formand
Henrik Svanstrøm Luxhøi, næstformand
Anders Christian Sørensen

Direktion

Anders Christian Sørensen, direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Associerede virksomheder

Herning Boliginvest ApS, Vejle
Bent Nielsen ApS, Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil, herunder besiddelse af kapitalandele med samme aktivitet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt forandres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er der anvendt et afkastkrav i gennemsnit på 6,23 %. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CS Ejendomsinvest 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.

Årsrapporten er 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

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

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 eller andre driftsmkostninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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".

Investeringsjendomme 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".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CS Ejendomsinvest A/S som administrationselskab 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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	2.868.475	3.613.539
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-326.538	2.209.530
2 Personaleomkostninger	-1.333.068	-3.059.385
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.618	0
Andre driftsomkostninger	0	-24.750
Driftsresultat	1.188.251	2.738.934
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-42.105	108.882
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.081.433	928.078
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	16.455
Andre finansielle indtægter	64.700	78.847
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.433.192	-1.190.204
Resultat før skat	859.087	2.680.992
Skat af årets resultat	48.762	-449.257
Årets resultat	907.849	2.231.735
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	848.100	1.036.960
Overføres til overført resultat	59.749	0
Overføres til øvrige lovpligtige reserver	0	1.819.157
Disponeret fra overført resultat	0	-624.382
Disponeret i alt	907.849	2.231.735

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	185.562	0
5	Investeringsejendomme	<u>62.206.000</u>	<u>51.850.065</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>62.391.562</u>	<u>51.850.065</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.289.834
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	3.982.468	3.134.368
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>657.299</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.982.468</u>	<u>5.081.501</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>66.374.030</u>	<u>56.931.566</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>34.099</u>	<u>34.099</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>34.099</u>	<u>34.099</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	246.193	399.438
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	81.662
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	137.379
	Tilgodehavende selskabsskat	146.790	86.000
	Andre tilgodehavender	807.164	260.768
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.662</u>	<u>38.696</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.209.809</u>	<u>1.003.943</u>
	Likvide beholdninger	<u>889.817</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.133.725</u>	<u>1.038.042</u>
	Aktiver i alt	<u>68.507.755</u>	<u>57.969.608</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
9	Virksomhedskapital	750.000	750.000
10	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.612.468	2.799.783
11	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	4.437.862
12	Overført resultat	<u>9.642.190</u>	<u>5.109.164</u>
	Egenkapital i alt	<u>14.004.658</u>	<u>13.096.809</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.123.234</u>	<u>1.172.314</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.123.234</u>	<u>1.172.314</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	0	569.275
	Gæld til realkreditinstitutter	40.071.420	37.298.599
	Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>468.996</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>40.071.420</u>	<u>38.336.870</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.836.060	687.033
	Gæld til pengeinstitutter	8.270.198	2.117.583
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	381.070	397.108
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	285.096
	Gæld til associerede virksomheder	783.578	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	633.243	219.314
	Anden gæld	1.395.039	1.600.786
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.255</u>	<u>56.695</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.308.443</u>	<u>5.363.615</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>53.379.863</u>	<u>43.700.485</u>
	Passiver i alt	<u>68.507.755</u>	<u>57.969.608</u>

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**15 Eventualposter**

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	-480.289	1.438.223
Fortjeneste/tab ved afhændelse af ejendomme	153.751	771.307
	<u>-326.538</u>	<u>2.209.530</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.204.427	2.712.356
Pensioner	34.677	138.993
Andre omkostninger til social sikring	9.183	27.714
Personaleomkostninger i øvrigt	84.781	180.322
	<u>1.333.068</u>	<u>3.059.385</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>8</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.433.192	1.190.204
	<u>1.433.192</u>	<u>1.190.204</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	40.000	185.000
Tilgang i årets løb	206.180	0
Afgang i årets løb	0	-145.000
Kostpris ultimo	<u>246.180</u>	<u>40.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-40.000	-70.250
Årets af-/nedskrivninger	-20.618	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	30.250
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-60.618</u>	<u>-40.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>185.562</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	46.160.497	51.856.247
Tilgang i årets løb	14.642.413	1.081.874
Afgang i årets løb	<u>-3.889.278</u>	<u>-6.777.624</u>
Kostpris ultimo	<u>56.913.632</u>	<u>46.160.497</u>
Regulering til dagsværdi primo	5.689.567	3.685.241
Årets regulering til dagsværdi	-480.289	1.438.223
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>83.090</u>	<u>566.104</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>5.292.368</u>	<u>5.689.568</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>62.206.000</u>	<u>51.850.065</u>

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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.399 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 14.005 t.kr. til 12.187 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	1.254.419	779.419
Tilgang i årets løb	0	475.000
Afgang i årets løb	<u>-1.254.419</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>1.254.419</u>
Opskrivninger primo	35.415	-75.424
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	57.964
Årets tilbageførsler på afgang	-35.415	0
Periodens opskrivning til indre værdi	<u>0</u>	<u>52.875</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>35.415</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>1.289.834</u>
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	370.000	270.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>100.000</u>
Kostpris ultimo	<u>370.000</u>	<u>370.000</u>
Opskrivninger primo	2.764.368	1.838.247
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	848.100	928.078
Periodens opskrivning til indre værdi	<u>0</u>	<u>-1.957</u>
Opskrivninger ultimo	<u>3.612.468</u>	<u>2.764.368</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.982.468</u>	<u>3.134.368</u>
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Herning Boliginvest ApS	Vejle	50 %
Bent Nielsen ApS	Vejle	33,33 %

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
8. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	657.299	657.299
Afgang i årets løb	-657.299	0
Kostpris ultimo	0	657.299
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	657.299
9. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	750.000	750.000
	750.000	750.000
10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	2.799.783	1.762.823
Resultatandel	848.100	1.036.960
Likvidation/fusion af kapitalandele	-35.415	0
	3.612.468	2.799.783
11. Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver primo	4.437.862	2.618.705
Henlagt af årets resultat	0	1.819.157
Til overført resultat	-4.437.862	0
	0	4.437.862
12. Overført resultat		
Overført resultat primo	5.109.164	5.733.546
Årets overførte overskud eller underskud	59.749	-624.382
Overført fra reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	4.437.862	0
Likvidation/fusion af kapitalandele	35.415	0
	9.642.190	5.109.164

Noter

			<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
13. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2017	Gæld i alt 31/12 2016
Ansvarlig lånekapital	569.275	0	569.275	569.275
Gæld til realkreditinstitutter	1.266.785	33.755.000	41.338.205	37.971.632
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	482.996
	<u>1.836.060</u>	<u>33.755.000</u>	<u>41.907.480</u>	<u>39.023.903</u>

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.254 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 62.206 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

15. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for den associerede virksomhed Bent Nielsen ApS' bankmellemværende. Dette udgør pr. 31. december 2017 i alt 579 t.kr. Kautionen er ikke aktuel.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabets bankforbindelse har overfor tredjemand stillet en garanti på 300 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør xx t.kr.

Noter

15. Eventualposter (fortsat) Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.