

Danmarksvej 2 ApS

Stejlbjergparken 20, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 32 27 12 35



Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. september 2017

Som dirigent:


.....
Grethe Bodholdt Linde

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 2. april 2016 - 1. april 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Danmarksvej 2 ApS for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. september 2017
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, reading 'Grethe Bodholdt Linde'. Below the signature is a horizontal dotted line.

Grethe Bodholdt Linde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Danmarksvej 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danmarksvej 2 ApS for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 1. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2016 - 1. april 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

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtale i note 2 om den usikkerhed, der hersker til opgørelsen af ejendommens dagsværdi.

Dette forhold har ikke medført modifikation 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, 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 konklusion 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 29. september 2017

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koudal Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Danmarksvej 2 ApS
Adresse, postnr., by	Stejlbjergparken 20, 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	32 27 12 35
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	2. april 2016 - 1. april 2017
Direktion	Grethe Bodholdt Linde
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Bankforbindelse	Spar Nord Bank

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom. Udlejning sker til erhvervsformål. Ejendommen er velbeliggende i nærheden af motorvej.

Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er opgjort ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) og en forventning om fortsat fuld udlejning i det kommende regnskabsår. Der anvendes et markedskonformt afkastkrav ved denne beregning.

I forrige regnskabsår er betalingerne i strid med lejekontrakten med en mangeårig lejer ophørt. Selskabet har stævnet lejer for de manglende lejebetalinger i henhold til lejekontrakten. Selskabet har i september 2016 fået medhold i Byretten. Lejer har efterfølgende anket sagen til Landsretten, hvor der endnu ikke er truffet afgørelse. Selskabets ledelse og advokat forventer ligeledes medhold i Landsretten og forventer derfor at opnå yderligere fremtidige indtægter i henhold til lejekontrakten.

Selskabets ejendom anvendes fortsat til udlejning, idet den nuværende lejer har fremlejet lokalerne til en anden virksomhed. Fremlejer har, som følge af striden, tilbageholdt indbetalingerne.

Selskabet revurderede i forrige regnskabsår dets skøn over ejendommens dagsværdi, hvorefter ejendommen blev nedskrevet til skønnet dagsværdi på 10,1 mio. kr.

Som følge af striden med lejer, er der væsentlig usikkerhed til dagsværdien af selskabets udlejnings-ejendom.

Ledelsen mener dog, at ejendommen fortsat er forsvarligt værdiansat.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

På trods af ovenstående konflikt med lejer, anses årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer at kunne opnå et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 2. april 2016 - 1. april 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Bruttofortjeneste	683.863	832.120
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.100.000
	Resultat før finansielle poster	<u>683.863</u>	<u>-267.880</u>
3	Finansielle omkostninger	-168.268	-149.479
	Resultat før skat	<u>515.595</u>	<u>-417.359</u>
4	Skat af årets resultat	-98.768	81.556
	Årets resultat	<u><u>416.827</u></u>	<u><u>-335.803</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>416.827</u>	<u>-335.803</u>
		<u><u>416.827</u></u>	<u><u>-335.803</u></u>

Årsregnskab 2. april 2016 - 1. april 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver	10.100.000	10.100.000
6	Investeringsjendomme	<u>10.100.000</u>	<u>10.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.100.000</u>	<u>10.100.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.018.930	684.345
		<u>2.018.930</u>	<u>684.345</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.018.930</u>	<u>684.345</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>12.118.930</u></u>	<u><u>10.784.345</u></u>

Årsregnskab 2. april 2016 - 1. april 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.990.300	4.573.473
	Egenkapital i alt	<u>5.115.300</u>	<u>4.698.473</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	926.923	874.044
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>926.923</u>	<u>874.044</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	4.358.309	3.367.586
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.213.925	1.296.161
	Anden gæld	504.473	548.081
		<u>6.076.707</u>	<u>5.211.828</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.076.707</u>	<u>5.211.828</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>12.118.930</u></u>	<u><u>10.784.345</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 2. april 2016 - 1. april 2017**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 2. april 2015	125.000	4.909.276	5.034.276
Overført, jf. resultatdisponering	0	-335.803	-335.803
Egenkapital 2. april 2016	125.000	4.573.473	4.698.473
Overført, jf. resultatdisponering	0	416.827	416.827
Egenkapital 1. april 2017	125.000	4.990.300	5.115.300

Årsregnskab 2. april 2016 - 1. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danmarksvej 2 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 2. april 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Gæld vedrørende investeringsejendomme

Punkt 1: Gæld vedrørende investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målet til dagsværdi. Selskabet anvender overgangsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015) hvorefter seneste dagsværdi af gælden forud for implementeringen af ændringsloven anvendes som ny kostpris.

Ovenstående ændringer medfører at balancesummen og egenkapitalen er uændret.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter mv., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og omkostninger vedrørende lejemaal, såsom skatter og afgifter, fællesomkostninger samt reparations- og vedligeholdelsesomkostninger mv. Vedligeholdelsesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Årsregnskab 2. april 2016 - 1. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) samt under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabs-tidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger af ejendomme overføres efter fradrag af udskudt skat til egenkapitalen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet de løbende vedligeholdes.

Årsregnskab 2. april 2016 - 1. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi:

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktion- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierakiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsemetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsemetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 2. april 2016 - 1. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 2. april 2016 - 1. april 2017

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er opgjort ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) og en forventning om fortsat fuld udlejning i det kommende regnskabsår. Der anvendes et markedskonformt afkastkrav ved denne beregning.

I forrige regnskabsår er betalingerne i strid med lejekontrakten med en mangeårig lejer ophørt. Selskabet har stævnet lejer for de manglende lejebetalinger i henhold til lejekontrakten. Selskabet har i september 2016 fået medhold i Byretten. Lejer har efterfølgende anket sagen til Landsretten, hvor der endnu ikke er truffet afgørelse. Selskabets ledelse og advokat forventer ligeledes medhold i Landsretten og forventer derfor at opnå yderligere fremtidige indtægter i henhold til lejekontrakten.

Selskabets ejendom anvendes fortsat til udlejning, iden den nuværende lejer har fremlejet lokalerne til en anden virksomhed. Fremlejer har, som følge af striden, tilbageholdt indbetalingerne.

Selskabet revurderede i forrige regnskabsår dets skøn over ejendommens dagsværdi, hvorefter ejendommen blev nedskrevet til skønnet dagsværdi på 10,1 mio. kr.

Som følge af striden med lejer er der væsentlig usikkerhed til dagsværdien af selskabets udlejningsejendom.

Ledelsen mener dog, at ejendommen fortsat er forsvarligt værdiansat.

kr.	2016/17	2015/16
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	23.832	25.675
Andre finansielle omkostninger	144.436	123.804
	<u>168.268</u>	<u>149.479</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	45.889	79.470
Årets regulering af udskudt skat	52.879	-161.026
	<u>98.768</u>	<u>-81.556</u>

Årsregnskab 2. april 2016 - 1. april 2017

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 2. april 2016	8.256.650
Kostpris 1. april 2017	8.256.650
Opskrivninger 2. april 2016	1.843.350
Opskrivninger 1. april 2017	1.843.350
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2017	10.100.000

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom i Hedensted, som udlejes til erhvervmæssig formål.

Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativanvendelse. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	8	8

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i JG Holding, Vejle ApS-koncernen. Som hel-ejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT, fremgår af moderselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er fællesregistreret med moderselskabet for moms og hæfter solidarisk for betaling.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser til kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på i alt 2.659 t.kr. med pant i ejendommene med en bogført værdi på 10.100 t.kr.