

ETU Ejendomme ApS

---

**ETU Ejendomme ApS**

Hærvejen 8, 6230 Rødekro

**CVR-nr. 32 84 19 61**

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/4 2017

  
Peer Heitmann Madsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	5
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse for 2016.....	11
Balance pr. 31.12.2016.....	12
Noter.....	14

ETU Ejendomme ApS

---

**Selskabsoplysninger**

**Selskab**

ETU Ejendomme ApS

Hørvejen 8

6230 Rødekro

CVR-nr.: 32 84 19 61

Hjemstedskommune: Aabenraa

**Direktion**

Peer Heitmann Madsen

**Revision**

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

ETU Ejendomme ApS

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for ETU Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 27/4 2017.

**Direktionen**



Peer Heitmann Madsen

---

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i ETU Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ETU Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

### Fremhævelser af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på omtalen omkring usikkerhed vedrørende indregning og måling i note 1. Heraf fremgår det, at der er usikkerhed omkring tidspunktet for opførelse og udlejning af boliger på en ubebygget grund.

### 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. Fejlinformation 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.
- 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.

## ETU Ejendomme ApS

- 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 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.

Aarhus, den 27/4-2017

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Lars Kronow  
statsautoriseret revisor

  
Flemming Ravnsbæk  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens aktiviteter består i at erhverve, eje og udleje udlejningsejendomme og edb-software samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.706 t.kr. mod et underskud på 393 t.kr. i 2015.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2016 solgt 3 ejendomme.

Selskabet besidder et ubebygget areal i Hammerum ved Herning.

Der foreligger en udstykningsplan for 49 rækkehuse på mellem 110 – 120 m<sup>2</sup> og 18 – 24 lejligheder på mellem 65 – og 85 m<sup>2</sup>. Lokalplanen for området er godkendt og opførelsen af et prøvehus er afsluttet i efteråret 2015. Første etape med opførelse af 12 rækkehuse på 110m<sup>2</sup> til udlejning er igangsat primo marts 2017. 2. etape af i alt 4 påbegyndes når første etape er færdig og udlejet.

I henhold til selskabets anvendte regnskabspraksis indregnes grundene til dagsværdi. Ledelsen har, baseret på kvalificerede skøn, indregnet de to arealer til en værdi på 18.762 t.kr. efter afholdte omkostninger. Der kan i relation hertil være usikkerhed omkring tidspunktet for salg af grundene og udlejning af husene.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske forpligtelser vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller –tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen bestående af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på retserhvervelstidspunktet. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortiseringstillæg og amortiseringsfradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.



**Anvendt regnskabspraksis****Skat**

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balance opgjort som beregnet skat af året skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skal indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Immaterielle anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver består af erhvervet edb-software, som afskrives over forventet brugstid.

Afskrivningsperioden er 5 år

**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

**Driftsmidler**

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne beregnes lineært på baggrund af en forventet levetid på 5 år.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

ETU Ejendomme ApS

---

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Prioritetsgæld**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## ETU Ejendomme ApS

**Resultatopgørelse for 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.243.710</b>	<b>3.162.777</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.677.983	-828.956
Af- og nedskrivninger af materielle & immaterielle anlægsaktiver.....		-929.161	-1.404.243
<b>Driftsresultat</b> .....		<b>2.992.532</b>	<b>929.578</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	106.217	43.009
Andre finansielle omkostninger.....	3	-911.936	-1.397.871
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>2.186.812</b>	<b>-425.285</b>
Skat af årets resultat.....	4	-481.098	32.191
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.705.714</b>	<b>-393.094</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år.....		1.705.714	-393.094

## ETU Ejendomme ApS

**Balance pr. 31.12.2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Immaterielle anlægsaktiver.....	5	2.886.833	2.700.664
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>		<b>2.886.833</b>	<b>2.700.664</b>
Driftsmidler.....		189.297	169.977
Investeringsjendomme.....		42.712.258	42.276.232
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	6	<b>42.901.555</b>	<b>42.446.209</b>
Andre tilgodehavender.....		1.575.072	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>1.575.072</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>47.363.460</b>	<b>45.146.873</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		5.007.857	4.425.115
Selskabsskat.....		93.048	0
Andre tilgodehavender.....		140.819	280.309
Periodeafgrænsningsposter.....		125.000	125.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.366.724</b>	<b>4.830.424</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>20.650</b>	<b>349.783</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>5.387.374</b>	<b>5.180.207</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>52.750.833</b>	<b>50.327.080</b>

## ETU Ejendomme ApS

**Balance pr. 31.12.2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		6.906.121	6.906.121
Overført overskud og underskud.....		3.070.836	1.365.122
<b>Egenkapital.....</b>	<b>7</b>	<b>9.976.957</b>	<b>8.271.243</b>
Udskudte skatteforpligtelser.....		811.127	236.981
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>		<b>811.127</b>	<b>236.981</b>
Prioritetsgæld.....		3.973.322	4.299.437
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>3.973.322</b>	<b>4.299.437</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....		300.000	300.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		37.030.077	36.199.977
Anden gæld.....		659.350	1.019.442
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>37.989.427</b>	<b>37.519.418</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>41.962.749</b>	<b>41.818.856</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>52.750.833</b>	<b>50.327.080</b>
Usikkerhed ved indregning og måling.....	1		
Pantsætning og eventualforpligtelser.....	9		
Aktionær- og koncerntforhold.....	10-11		

---

**Noter**
**1. Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet besidder et ubebygget areal i Hammerum ved Herning.

Der foreligger en udstykningsplan for 49 rækkehuse på mellem 110 – 120 m<sup>2</sup> og 18 – 24 lejligheder på mellem 65 – og 85 m<sup>2</sup>. Lokalplanen for området er godkendt og opførelsen af et prøvehus er afsluttet i efteråret 2015. Første etape med opførelse af 12 rækkehuse på 110m<sup>2</sup> til udlejning er igangsat primo marts 2017. 2. etape af i alt 4 påbegyndes når første etape er færdig og udlejet.

I henhold til selskabets anvendte regnskabspraksis indregnes grundene til dagsværdi. Ledelsen har, baseret på kvalificerede skøn, indregnet de to arealer til en værdi på 18.762 t.kr. efter afholdte omkostninger. Der kan i relation hertil være usikkerhed omkring tidspunktet for salg af grundene og udlejning af husene.

	2016 kr.	2015 kr.
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	0	43.009
Øvrige finansielle omkostninger.....	106.217	0
	<b>106.217</b>	<b>43.009</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renter af gæld til tilknyttede virksomheder.....	728.134	575.694
Øvrige finansielle omkostninger.....	183.803	822.178
	<b>911.936</b>	<b>1.397.871</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	93.048	0
Regulering af skat tidligere år.....	0	-7.528
Ændring af udskudt skat.....	-574.146	39.719
	<b>-481.098</b>	<b>32.191</b>
<b>5. Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 01.01.2016.....	7.515.263	12.524.466
Tilgang.....	1.069.650	2.190.797
Afgang.....	0	-7.200.000
<b>Kostpris 31.12.2016.....</b>	<b>8.584.913</b>	<b>7.515.263</b>
Af- og nedskrivninger 01.01.2016.....	-4.814.599	-4.686.279
Afskrivninger.....	-883.481	-1.388.320
Tilbageførte afskrivninger.....	0	1.260.000
<b>Af- og nedskrivninger 31.12.2016.....</b>	<b>-5.698.080</b>	<b>-4.814.599</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016.....</b>	<b>2.886.833</b>	<b>2.700.664</b>

## Noter

	<b>2016</b>
	kr.
	<u>Driftsmidler</u>
	kr.
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 01.01.2016.....	185.900
Tilgang.....	65.000
<b>Kostpris 31.12.2016.....</b>	<b><u>250.900</u></b>
Af- og nedskrivninger 01.01.2016.....	-15.923
Afskrivninger.....	-45.680
<b>Af- og nedskrivninger 31.12.2016.....</b>	<b><u>-61.603</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016.....</b>	<b><u>189.297</u></b>
	<u>Investerings-</u>
	<u>ejendomme</u>
	kr.
Kostpris 01.01.2016.....	38.297.510
Tilgang.....	358.043
Afgang.....	-1.503.402
<b>Kostpris 31.12.2016.....</b>	<b><u>37.152.151</u></b>
Dagsværdireguleringer 01.01.2016.....	3.978.722
Årets dagsværdireguleringer.....	1.677.983
Tilbageførte dagsværdireguleringer.....	-96.598
<b>Dagsværdireguleringer 31.12.2016.....</b>	<b><u>5.560.107</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016.....</b>	<b><u>42.712.258</u></b>

Selskabets investeringsejendomme er primært erhvervsjendomme og i mindre grad boligejendomme beliggende i Rødekro og Aabenraa. Investeringsjendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, som dels opgøres ved kvalificerede skøn og del opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model. De ejendomme der op opgjørt efter den afkastbaserede model er udlejet til en række lejere, ligesom der er enkelte tomme lejemål. Afkastkravet udgør mellem 7,25 % og 7,75 % pr. 31.12.2016 (7,5 % - 7,75 % pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1.265 t.kr. For de ejendomme der er opgjørt efter kvalificere skøn, henvises for den væsentligste del til omtalen i note 1. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## ETU Ejendomme ApS

## Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>7. Egenkapital</b>		
Egenkapital 01.01.2016.....	8.271.243	8.664.336
Årets resultat.....	1.705.714	-393.094
<b>Egenkapital 31.12.2016.....</b>	<b>9.976.957</b>	<b>8.271.243</b>

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Samlet gæld, der forfalder til betaling efter mere end 5 år.....	<b>2.751.446</b>	<b>3.087.607</b>
--	------------------	------------------

**9. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til tilknyttet virksomhed er deponeret pantebreve nom. 38.949 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme kr. 42.712 t.kr. Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for registrerede aktiver i moderselskabet ETU Forsikring A/S.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PHM 2010 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

**10. Anparts haverforhold**

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

ETU Forsikring A/S, Rødekro

**11. Koncernforhold**

ETU Ejendomme ApS indgår i koncernregnskabet for ETU Forsikring A/S, Rødekro, CVR-nr. 30 07 28 55.