

**D. Güler Ejendomme ApS**  
Teksin Güler, Bygvænget 8, 7400 Herning

**CVR-nr. 33 24 26 46**

**Årsrapport**

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2017

---

Teksin Güler  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for D. Güler Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. februar 2017

**Direktion**

Teksin Güler

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i D. Güler Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for D. Güler Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

#### **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.

Herning, den 24. februar 2017

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	D. Güler Ejendomme ApS Teksin Güler Bygvænget 8 7400 Herning  CVR-nr.: 33 24 26 46 Stiftet: 1. oktober 2010 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Teksin Güler
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Thy, Dalgasgade 58, 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	DTM Herning Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af ejendomme.

Selskabet er oprindeligt etableret med henblik på opkøb og drift af investeringsejendomme beliggende i Ikast og Hammerum. Efterfølgende er der desuden erhvervet en investeringsejendom i Herning.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Ved værdifastsættelsen er der taget hensyn til den aktuelle situation på ejendomsmarkedet, hvor ejendommene er beliggende, herunder aktuelle indtægter og udgifter samt afkastkrav på de enkelte ejendomme. Målingen af selskabets ejendomsportefølje er behæftet med en naturlig usikkerhed. Det betyder, at såfremt f.eks. de anvendte afkastkrav ændres i op- eller nedadgående retning, kan dette påvirke målingen væsentligt jf. note 6, og dermed resultatet og egenkapitalen. Det skal bemærkes, at der i 2015 blev erhvervet ejendomme for 11,5 mio. kr., svarende til ca. 50% af de samlede ejendomme. Ved vurderingen af erhvervede ejendomme i 2015 er der taget hensyn til anskaffelsesprisen.

Til brug for værdiansættelse er desuden anvendt en afkastbaseret model med et afkastkrav på mellem 5,25% og 7%. Ved fastlæggelse af ejendommenes indtægtsforhold er der taget højde for bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Alle driftsomkostninger, der påhviler ejendommene, er fratrukket.

Det er ledelsens opfattelse, at målingen af ejendommene pr. 31. december 2016 afspejler markedsværdien.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 119 t.kr. mod 153 t.kr. sidste år. Under hensyntagen til nedenstående forhold anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af en negativ værdiregulering af ejendomme på 733 tkr. Der er i 2016 afholdt forbedringsudgifter på ejendommene på 1.249 tkr. Forbedringsudgifterne er endnu ikke slået fuldt ud igennem på lejeindtægterne, hvilket er hovedårsagen til den negative værdiregulering. Lejeindtægterne vil blive forøget med tiden, og det er på baggrund heraf ledelsens opfattelse, at ejendommenes værdi vil blive forøget igen, og at der forventes et væsentligt forbedret resultat for 2017.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for D. Güler Ejendomme ApS 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 lejeindtægter, omkostninger til drift af ejendomme 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 driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **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.

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år
---	------

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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

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

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter D. Güler Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af ejendomme vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte ejendomme fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte ejendomme indregnes frem til salgstidspunktet.

#### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af ejendomme og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.470.316</b>	<b>787.840</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-733.266	-27.461
2 Personaleomkostninger	-57.757	-42.151
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.264	-3.264
<b>Driftsresultat</b>	<b>676.029</b>	<b>714.964</b>
Andre finansielle indtægter	12.961	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-525.932	-518.415
<b>Resultat før skat</b>	<b>163.058</b>	<b>196.549</b>
4 Skat af årets resultat	-43.641	-43.569
<b>Årets resultat</b>	<b>119.417</b>	<b>152.980</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	119.417	152.980
<b>Disponeret i alt</b>	<b>119.417</b>	<b>152.980</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.528	9.792
6 Investeringsejendomme	22.448.000	21.932.720
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.454.528</u>	<u>21.942.512</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.454.528</u></b>	<b><u>21.942.512</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	6.050	35.557
Periodeafgrænsningsposter	5.175	0
Tilgodehavender i alt	<u>11.225</u>	<u>35.557</u>
Likvide beholdninger	<u>178.994</u>	<u>205.274</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>190.219</u></b>	<b><u>240.831</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.644.747</u></b>	<b><u>22.183.343</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	500.000	500.000
8 Overført resultat	2.357.110	2.237.693
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.857.110</u></b>	<b><u>2.737.693</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	404.139	472.742
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>404.139</u></b>	<b><u>472.742</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	14.383.694	14.587.458
Deposita	454.018	416.379
Anden gæld	510.000	500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.347.712</u>	<u>15.503.837</u>
Kortfristet del af lang gæld	283.601	269.636
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.769	41.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.444	52.803
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.715.116	2.229.105
Selskabsskat	112.244	17.837
Anden gæld	862.612	858.065
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.035.786</u>	<u>3.469.071</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>19.383.498</u></b>	<b><u>18.972.908</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.644.747</u></b>	<b><u>22.183.343</u></b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Årets resultat	119.417	152.980
12 Reguleringer	1.178.292	565.248
13 Ændring i driftskapital	-3.338	114.073
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.294.371	832.301
Renteindbetalinger og lignende	12.961	0
Renteudbetalinger og lignende	-525.932	-518.415
Pengestrøm fra ordinær drift	781.400	313.886
Betalt selskabsskat	-17.837	-64.208
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>763.563</b>	<b>249.678</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.133.697	-11.477.007
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-1.133.697</b>	<b>-11.477.007</b>
Ændring i langfristet gæld	-142.157	8.361.596
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	486.011	3.395.332
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>343.854</b>	<b>11.756.928</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-26.280</b>	<b>529.599</b>
Likvider primo	205.274	-324.325
<b>Likvider ultimo</b>	<b>178.994</b>	<b>205.274</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	178.994	205.274
<b>Likvider ultimo</b>	<b>178.994</b>	<b>205.274</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Til brug for værdiansættelse af ejendommene er anvendt en afkastbaseret model med et afkastkrav på mellem 5,25% og 7%. Såfremt de gjorte forudsætninger ændres, kan dette påvirke værdien væsentligt. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 6 for yderligere oplysninger.

	2016 kr.	2015 kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	56.621	41.611
Andre omkostninger til social sikring	1.136	540
	<b>57.757</b>	<b>42.151</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	49.521	22.844
Andre finansielle omkostninger	476.411	495.571
	<b>525.932</b>	<b>518.415</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	112.244	17.837
Årets regulering af udskudt skat	-68.603	25.732
	<b>43.641</b>	<b>43.569</b>

## Noter

---

### 5. Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
	<u>                    </u>
Kostpris primo	13.056
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>13.056</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	3.264
Årets afskrivninger	<u>3.264</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>6.528</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>6.528</u></b>

## Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	19.632.007	8.155.000
Tilgang i årets løb	<u>1.248.546</u>	<u>11.477.007</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>20.880.553</u></b>	<b><u>19.632.007</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	2.300.713	2.300.713
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>-733.266</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>1.567.447</u></b>	<b><u>2.300.713</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>22.448.000</u></b>	<b><u>21.932.720</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. 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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,3
Højeste afkastprocent	7
Laveste afkastprocent	5,25

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 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med ca. 1.600 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.857 t.kr. til ca. 1.600 t.kr.

## 7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

## Noter

---

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.237.693	2.084.713
Årets overførte overskud eller underskud	119.417	152.980
	<u><b>2.357.110</b></u>	<u><b>2.237.693</b></u>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.667.295	14.857.094
Heraf forfalder inden for 1 år	-283.601	-269.636
	<u><b>14.383.694</b></u>	<u><b>14.587.458</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.258.932</u>	<u>13.781.387</u>
<b>10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.045 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 22.448 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
<b>11. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med DTM Herning Holding ApS, CVR-nr. 33242581 som administrationsselskab 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.		

## Noter

---

### 11. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

### 12. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	621.680	3.264
Andre finansielle indtægter	-12.961	0
Øvrige finansielle omkostninger	525.932	518.415
Skat af årets resultat	43.641	43.569
	<u>1.178.292</u>	<u>565.248</u>

### 13. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	24.332	-18.747
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-27.670	132.820
	<u>-3.338</u>	<u>114.073</u>