

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

CVR-nr. 33 24 26 46

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2018

Teksin Güler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 5. april 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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.

Herning, den 5. april 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31399

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Teksin Güler
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Sparekassen Thy, Dalgasgade 58, 7400 Herning
Modervirksomhed	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 årene 2015-2017 er erhvervet ejendomme for ca. 17 mio. kr., svarende til ca. 62% af den samlede værdi af ejendomme. Ved vurderingen af erhvervede ejendomme i årene 2015-2017 er der taget hensyn til anskaffelsesprisen.

Til brug for værdiansættelse er desuden anvendt en afkastbaseret model med et afkastkrav på mellem 5,25% og 7,5%. 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 2017 afspejler markedsværdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 981 t.kr. mod 119 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

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 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, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder 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 virksomheder 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>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste	1.212.018	1.470.316
Værdiregulering af investeringsejendomme	690.706	-733.266
2 Personaleomkostninger	-75.035	-57.757
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.867	-3.264
Andre driftsomkostninger	-3.808	0
Driftsresultat	1.802.014	676.029
Andre finansielle indtægter	0	12.961
3 Øvrige finansielle omkostninger	-541.195	-525.932
Resultat før skat	1.260.819	163.058
4 Skat af årets resultat	-279.545	-43.641
Årets resultat	981.274	119.417
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	981.274	119.417
Disponeret i alt	981.274	119.417

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	108.505	6.528
6 Investeringsejendomme	27.448.000	22.448.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.556.505</u>	<u>22.454.528</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.556.505</u>	<u>22.454.528</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	8.948	6.050
Periodeafgrænsningsposter	22.190	5.175
Tilgodehavender i alt	<u>31.138</u>	<u>11.225</u>
Likvide beholdninger	<u>472.861</u>	<u>178.994</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>503.999</u>	<u>190.219</u>
Aktiver i alt	<u>28.060.504</u>	<u>22.644.747</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Passiver		
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	500.000	500.000
8 Overført resultat	3.338.384	2.357.110
Egenkapital i alt	3.838.384	2.857.110
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	581.648	404.139
Hensatte forpligtelser i alt	581.648	404.139
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	18.034.238	14.383.694
Deposita	618.942	454.018
Anden gæld	500.000	510.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.153.180	15.347.712
Gældsforpligtelser	448.390	283.601
Modtagne forudbetalinger fra kunder	47.719	15.769
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	46.444
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.875.132	2.715.117
Selskabsskat	102.036	112.244
Anden gæld	1.014.015	862.611
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.487.292	4.035.786
Gældsforpligtelser i alt	23.640.472	19.383.498
Passiver i alt	28.060.504	22.644.747

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Årets resultat	981.274	119.417
12 Reguleringer	155.709	1.178.291
13 Ændring i driftskapital	116.996	-3.338
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.253.979	1.294.370
Renteindbetalinger og lignende	0	12.961
Renteudbetalinger og lignende	-541.195	-525.932
Pengestrøm fra ordinær drift	712.784	781.399
Betalt selskabsskat	-112.244	-17.837
Pengestrømme fra driftsaktivitet	600.540	763.562
Køb af materielle anlægsaktiver	-4.436.946	-1.133.697
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-4.436.946	-1.133.697
Optagelse af langfristet gæld	4.326.000	0
Afdrag på langfristet gæld	-355.743	-142.157
Ændring i gæld til tilknyttede virksomheder	160.016	486.011
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	4.130.273	343.854
Ændring i likvider	293.867	-26.281
Likvider primo	178.994	205.275
Likvider ultimo	472.861	178.994
Likvider		
Likvide beholdninger	472.861	178.994
Likvider ultimo	472.861	178.994

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 7,5%. Såfremt de gjorte forudsætninger ændres, kan dette påvirke værdien væsentligt. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 6 for yderligere oplysninger.

	2017 kr.	2016 kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	71.627	56.621
Andre omkostninger til social sikring	3.408	1.136
	75.035	57.757
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	56.772	49.521
Andre finansielle omkostninger	484.423	476.411
	541.195	525.932
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	102.036	112.244
Årets regulering af udskudt skat	177.509	-68.603
	279.545	43.641

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
	<u> </u>
Kostpris primo	13.056
Tilgang	127.652
Afgang	<u>-13.056</u>
Kostpris ultimo	<u>127.652</u>
Af- og nedskrivninger primo	6.528
Årets afskrivninger	21.867
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-9.248</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>19.147</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>108.505</u>

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	20.880.553	19.632.007
Tilgang i årets løb	<u>4.309.294</u>	<u>1.248.546</u>
Kostpris ultimo	<u>25.189.847</u>	<u>20.880.553</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.567.447	2.300.713
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>690.706</u>	<u>-733.266</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>2.258.153</u>	<u>1.567.447</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>27.448.000</u>	<u>22.448.000</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:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,5
Højeste afkastprocent	7,5
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. 2.000 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.838 t.kr. til ca. 2.278 t.kr.

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.357.110	2.237.693
Årets overførte overskud eller underskud	981.274	119.417
	3.338.384	2.357.110
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.482.628	14.667.295
Heraf forfalder inden for 1 år	-448.390	-283.601
	18.034.238	14.383.694
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	16.090.416	13.258.932
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.483 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 27.448 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
11. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		
Sambeskatning		
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.		

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

	2017 kr.	2016 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
12. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-668.839	621.679
Tab ved afhændelse af anlægsaktiver	3.808	0
Andre finansielle indtægter	0	-12.961
Øvrige finansielle omkostninger	541.195	525.932
Skat af årets resultat	279.545	43.641
	<u>155.709</u>	<u>1.178.291</u>
13. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-19.913	24.332
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	136.909	-27.670
	<u>116.996</u>	<u>-3.338</u>