

TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

Finn Aarslev Ejendomme A/S

Østergårdsparken 7, 8410 Rønde

CVR-nr.: 33 76 13 41

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 9/2 2018.

Finn Aarslev, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 13
Resultatopgørelse	14
Balance	15 – 16
Noter	17 – 18

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Finn Aarslev Ejendomme A/S.

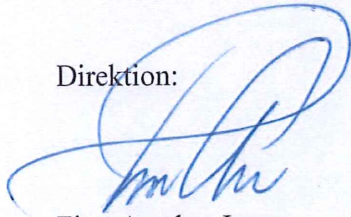
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 9. februar 2018

Direktion:

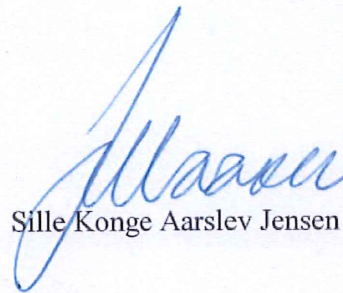


Finn Aarslev Jensen

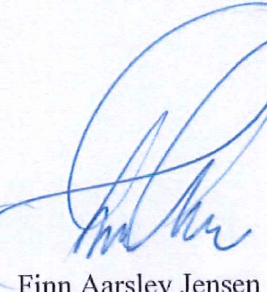
Bestyrelse:



Sine Konge Jensen
formand



Sille Konge Aarslev Jensen



Finn Aarslev Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Finn Aarslev Ejendomme A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Finn Aarslev Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, 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. december 2017 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført 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 forpligtigelser i henhold til disse 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 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 egent 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 forbehold 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 - fortsat

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.

Grenaa, den 9. februar 2018

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841



Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

Selskabsoplysninger

Selskabet

Finn Aarslev Ejendomme A/S
Østergårdsparken 7
8410 Rønde

CVR-nr.: 33 76 13 41
Stiftet: 7. juni 2011
Hjemsted: Syddjurs kommune
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Sine Konge Jensen (formand)
Sille Konge Aarslev Jensen
Finn Aarslev Jensen

Direktion

Finn Aarslev

Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytov 3
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 9.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Finn Aarslev Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Personaleomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat**Ejendomme i Grenå:**

Der er anvendt afkastkrav på mellem 5,20% og 8,20%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i deres område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville den samlede værdi have været kr. 24.657.936, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. - 917.064, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville den samlede værdi have været kr. 26.564.476, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. 989.479.

De beregnede dagsværdier svarer til en kvadratmeterpris på kr. 6.348. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 500 og kr. 900 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på i gennemsnit kr. 26 pr. kvadratmeter, svarende til 3,5% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på i gennemsnit kr. 4 pr. kvadratmeter, svarende til 0,6% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på i gennemsnit kr. 287 pr. kvadratmeter, svarende til 37,7% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Ejendomme i Rønde:

Der er anvendt afkastkrav på mellem 4,50% og 6,69%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i deres område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville den samlede værdi have været kr. 5.558.040, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. - 231.960, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville den samlede værdi have været kr. 6.042.861, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. 252.861.

De beregnede dagsværdier svarer til en kvadratmeterpris på kr. 11.168. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 700 og kr. 1.000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på i gennemsnit kr. 61 pr. kvadratmeter, svarende til 6,3% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på i gennemsnit kr. 12 pr. kvadratmeter, svarende til 1,4% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på i gennemsnit kr. 139 pr. kvadratmeter, svarende til 16,1% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Ejendomme i Ebeltoft:

Der er anvendt afkastkrav på mellem 6,80% og 7,00%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i deres område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville den samlede værdi have været kr. 4.295.327, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. - 154.673, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville den samlede værdi have været kr. 4.616.245, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdierne på kr. 166.245.

De beregnede dagsværdier svarer til en kvadratmeterpris på kr. 7.631. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 700 og kr. 900 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på i gennemsnit kr. 43 pr. kvadratmeter, svarende til 5,5% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på i gennemsnit kr. 12 pr. kvadratmeter, svarende til 1,4% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på i gennemsnit kr. 229 pr. kvadratmeter, svarende til 28,4% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Ejendom i Auning:

Der er anvendt et afkastkrav på 8,20%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 1.775.734, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -54.266, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 1.887.679, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 57.679.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 7.291. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 800 og kr. 900 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 8 pr. kvadratmeter, svarende til 0,9% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 11 pr. kvadratmeter, svarende til 1,3% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 266 pr. kvadratmeter, svarende til 30,1% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsevne.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2017	2016
Bruttofortjeneste	1.985.511	1.771.412
1 Personaleomkostninger	-186.938	-146.235
Værdiregulering på investeringsejendomme	141.335	61.016
Resultat før finansielle poster	1.939.908	1.686.193
2 Finansielle omkostninger	-587.190	-486.746
Resultat før skat	1.352.718	1.199.447
3 Skat af årets resultat	-398.157	-318.345
Årets resultat	954.561	881.102
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	954.561	881.102
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	954.561	881.102
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	31/12 2017	31/12 2016
Investeringsejendomme	<u>37.645.000</u>	<u>29.603.420</u>
4 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.645.000</u>	<u>29.603.420</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>37.645.000</u>	<u>29.603.420</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>300.000</u>
Tilgodehavende i alt	<u>0</u>	<u>300.000</u>
Likvide beholdninger	<u>13.258</u>	<u>19.110</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.258</u>	<u>319.110</u>
Aktiver i alt	<u>37.658.258</u>	<u>29.922.530</u>

Balance

Noter	31/12 2017	31/12 2016
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	6.768.284	5.813.723
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
5 Egenkapital i alt	7.268.284	6.313.723
Hensættelse til udskudt skat	384.284	259.907
Hensatte forpligtelser i alt	384.284	259.907
Gæld til kreditinstitutter	23.013.451	17.600.743
Deposita	966.979	724.615
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.980.430	18.325.358
6 Gæld til kreditinstitutter	3.673.233	2.065.930
Modtagne forudbetalinger fra kunder	23.928	31.822
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.704	94.809
7 Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	2.295.395	2.830.981
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.025.261	5.023.542
Gældsforpligtelser i alt	30.005.691	23.348.900
Passiver i alt	37.658.258	29.922.530
8 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
9 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		

Noter

	2017	2016
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	134.944	92.827
Pensioner	47.600	50.000
Andre omkostninger til social sikring	4.394	3.408
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	186.938	146.235
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitlig antal ansatte	1	1
2. Finansielle omkostninger		
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige	587.190	486.746
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	587.190	486.746
	<hr/>	<hr/>
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	273.781	256.864
Regulering af udskudt skat	124.376	61.493
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-12
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	398.157	318.345
	<hr/>	<hr/>
Skyldig skat for tidligere år	0	-1
Skyldig skat for 2017	273.781	256.864
Betalt acontoskat	-110.000	-88.000
	<hr/>	<hr/>
Skyldig selskabsskat	163.781	168.863
	<hr/>	<hr/>
4. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31/12 2016		29.090.860
Tilgang i året		7.900.245
Afgang i året		0
		<hr/>
Kostpris pr. 31/12 2017		36.991.105
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 31/12 2016		512.560
Årets op- og nedskrivning		141.335
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 31/12 2017		653.895
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017		37.645.000
		<hr/>

Noter

5. Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 31/12 2016	500.000	5.813.723	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Overført overskud	0	954.561	0
Forslag til udbytte	0	0	0
Saldo pr. 31/12 2017	500.000	6.768.284	0

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	23.434.554	23.013.450	421.104	20.907.930
Gæld til kreditinstitutter, inkl. Kassekredi	3.252.129	0	3.252.129	0
	26.686.684	23.013.451	3.673.233	20.907.930

7. Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring

Selskabsskat	163.781	168.863
Anden gæld	2.131.615	2.662.118
	2.295.395	2.830.981

8. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld samt for engagement med kreditinstitutter i alt t.kr. 26.687, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 37.645.

9. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.