

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

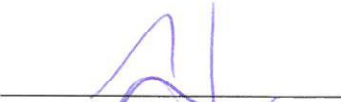
## Tarup Boligselskab A/S

Hollufgårds Alle 6  
5220 Odense SØ

CVR-nr. 34607893

### Årsrapport for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
ODENSE den 27/6-2017



---

Annette Jensen  
Dirigent



---

KOGTVEDLUND

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                     | 6  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8  |
| Resultatopgørelse                          | 11 |
| Balance                                    | 12 |
| Noter                                      | 14 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Tarup Boligselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

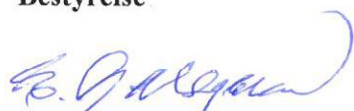
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. juni 2017

### Direktion


  
Bent Krogh Jensen  
Direktør

### Bestyrelse

  
Erik Galsgaard  
Formand

  
Henrik Harald Halberg

  
Per Jørgensen

  
Jannick Benneth Skow

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Tarup Boligselskab A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Tarup Boligselskab A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme 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.

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.

Svendborg, den 20. juni 2017

### RevisionsFirmaet Edelbo

#### Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen  
Statsautoriseret revisor



## Virksomhedsoplysninger

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>    | Tarup Boligselskab A/S<br>Hollufgårds Alle 6<br>5220 Odense SØ  |
| <b>CVR-nr.</b>         | 34607893  |
| <b>Stiftelsesdato</b>  | 3. juli 2012  |
| <b>Regnskabsår</b>     | 1. maj 2016 - 30. april 2017<br>5. regnskabsår  |
| <b>Bestyrelse</b>      | Erik Galsgaard, Formand<br>Henrik Harald Halberg<br>Per Jørgensen<br>Jannick Benneth Skow   |
| <b>Direktion</b>       | Bent Krogh Jensen, Direktør   |
| <b>Revisor</b>         | Revisionsfirmaet Edelbo<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>"Kogtvedlund"<br>Kogtvedparken 17<br>5700 Svendborg<br>CVR-nr.: 35486178 |
| <b>Kontaktpersoner</b> | Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor   |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom, udvikling heraf samt udlejning af boliger til helårsbeboelse og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 udviser et resultat på 5.283.915 kr. Virksomhedens balance pr. 30. april 2017 udviser en balancesum på 123.002.899 kr. og en egenkapital på 30.879.732 kr.

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Der er ved dagsværdiberegningen anvendt et afkastkrav på ca. 5 %.

Selskabets ledelse forventer en fortsat positiv driftsudvikling i det kommende regnskabsår med positivt resultat til følge.

Selskabet har anlagt sag mod totalentreprenør for fejl og mangler ved opførelse af nye bygninger på selskabets grund. Udfaldet af sagen er forbundet med sædvanlig retslig usikkerhed, men det er ledelsens vurdering, at sagens endelige udfald vil være til selskabets fordel, hvilket vil medføre at afholdte udgifter til udbedring af fejl og mangler samt omkostninger foranlediget heraf vil skulle refunderes helt eller delvist af totalentreprenør.

Der er efter regnskabsårets afslutning herudover ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Tarup Boligselskab A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Indregningsmetoder og målegrundlag**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejning.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skatter**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2016/17<br>kr.   | 2015/16<br>kr.    |
|--|------|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>3.368.740</b> | <b>3.010.838</b>  |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver |      | 4.750.000        | 11.333.644        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>8.118.740</b> | <b>14.344.482</b> |
| Finansielle indtægter                        | 1    | 811              | 0                 |
| Finansielle omkostninger                     |      | -1.345.530       | -2.318.725        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>6.774.021</b> | <b>12.025.757</b> |
| Skat af årets resultat                       | 3    | -1.490.106       | -2.645.702        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>5.283.915</b> | <b>9.380.055</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                   |
| Overført resultat                            |      | 5.283.915        | 9.380.055         |
|  |      | <b>5.283.915</b> | <b>9.380.055</b>  |

**Balance 30. april 2017**

|                                 | Note | 2017<br>kr.        | 2016<br>kr.        |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                    |                    |
| Investeringsejendomme           | 4    | 115.000.000        | 110.250.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <u>115.000.000</u> | <u>110.250.000</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <u>115.000.000</u> | <u>110.250.000</u> |
| Tilgodehavender hos lejere      |      | 21.768             | 71.006             |
| Andre tilgodehavender           |      | 0                  | 1.680              |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 24.148             | 22.673             |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <u>45.916</u>      | <u>95.359</u>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <u>7.956.983</u>   | <u>4.902.461</u>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <u>8.002.899</u>   | <u>4.997.820</u>   |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <u>123.002.899</u> | <u>115.247.820</u> |

## Balance 30. april 2017

|  | Note | 2017<br>kr.        | 2016<br>kr.        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                    |                    |
| Virksomhedskapital                                 | 5    | 3.000.000          | 3.000.000          |
| Overkurs ved emission                              | 6    | 11.348.295         | 11.348.295         |
| Overført resultat                                  | 7    | 16.531.437         | 11.247.523         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>30.879.732</b>  | <b>25.595.818</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                      |      | 3.809.692          | 2.720.721          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>3.809.692</b>   | <b>2.720.721</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 80.910.039         | 81.433.702         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 8    | <b>80.910.039</b>  | <b>81.433.702</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 535.000            | 530.000            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 4.275.907          | 2.936.649          |
| Selskabsskat                                       |      | 370.135            | 24.669             |
| Anden gæld   |      | 2.222.394          | 2.006.261          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>7.403.436</b>   | <b>5.497.579</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>88.313.475</b>  | <b>86.931.281</b>  |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>123.002.899</b> | <b>115.247.820</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 9    |                    |                    |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 10   |                    |                    |

## Noter

|                                     | 2016/17            | 2015/16            |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1. Finansielle indtægter</b>     |                    |                    |
| Andre finansielle indtægter         | 811                | 0                  |
|                                     | <b>811</b>         | <b>0</b>           |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>  |                    |                    |
| Renter realkredit                   | 1.332.731          | 1.348.151          |
| Renter bank                         | 39                 | 372.642            |
| Øvrige finansielle poster           | 12.760             | 597.932            |
|                                     | <b>1.345.530</b>   | <b>2.318.725</b>   |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>    |                    |                    |
| Regulering udskudt skat             | 1.088.971          | 2.619.897          |
| Skat af årets resultat              | 401.135            | 25.805             |
|                                     | <b>1.490.106</b>   | <b>2.645.702</b>   |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>     |                    |                    |
| Kostpris primo                      | 98.916.356         | 97.465.337         |
| Tilgang i årets løb                 | 0                  | 1.451.019          |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>98.916.356</b>  | <b>98.916.356</b>  |
| Dagsværdireguleringer primo         | 11.333.644         | 0                  |
| Årets dagsværdireguleringer         | 4.750.000          | 11.333.644         |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>16.083.644</b>  | <b>11.333.644</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>115.000.000</b> | <b>110.250.000</b> |

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Ejendommens bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsudgifter og kapitaliseret med en rente, der modsvarer det afkast, der kan opnås i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på ca. 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:



## Noter

|                                     |             | 2016/17     | 2015/16     |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Ændring i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5 %      | Basis       | 0,5 %       |
| Afkastprocent                       | 4,50 %      | 5,00 %      | 5,50 %      |
| Dagsværdi                           | 127.800.000 | 115.000.000 | 104.500.000 |
| Ændring i dagsværdi                 | 12.800.000  | 0           | -10.500.000 |

### 5. Virksomhedskapital

|                     |                  |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
| Saldo primo         | 3.000.000        | 3.000.000        |
| <b>Saldo ultimo</b> | <b>3.000.000</b> | <b>3.000.000</b> |

Aktiekapitalen består af 3.000 aktier a 1.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige aktieklasser.

### 6. Overkurs ved emission

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo primo         | 11.348.295        | 11.348.295        |
| <b>Saldo ultimo</b> | <b>11.348.295</b> | <b>11.348.295</b> |

### 7. Overført resultat

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo primo         | 11.247.522        | 1.867.468         |
| Årets tilgang       | 5.283.915         | 9.380.055         |
| <b>Saldo ultimo</b> | <b>16.531.437</b> | <b>11.247.523</b> |

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Restgæld<br>ultimo | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 81.616.029         | 535.000                  | 79.497.452            |
| Amortiseret låneomkostninger   | -170.990           | -6.125                   | -140.365              |
|                                | <b>81.445.039</b>  | <b>528.875</b>           | <b>79.357.087</b>     |

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet har anlagt sag mod totalentreprenør for fejl og mangler ved opførelse af nye bygninger på selskabets grund. Udfaldet af sagen er forbundet med sædvanlig retslig usikkerhed, men det er ledelsens vurdering, at sagens endelige udfald vil være til selskabets fordel, hvilket vil medføre at afholdte udgifter til udbedring af fejl og mangler samt omkostninger foranlediget heraf vil skulle refunderes helt eller delvist af totalentreprenør.

## Noter

2016/17

2015/16

### **10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 110.250 t.kr.

Herudover er der tinglyst ejerpantebreve på 15.000 t.kr. til sikkerhed for nu indfriet engagement med pengeinstitut.

Til sikkerhed vedrørende verserende byggesag er deponeret 3.000 t.kr.