martinsen
Rådgivning & Revision

Gunhilds Plads 2
DK-7100 Vejle

Tlf. 75 82 10 55
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 32 28 52 01

Grindsted Ejendomsselskab A/S

Vestre Boulevard 11A, 7200 Grindsted

Årsrapport for

2016/17

CVR-nr. 37 35 87 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2017.

Per Terkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
	Ledelsesberetning
5	Selskabsoplysninger
6	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017
7	Anvendt regnskabspraksis
11	Resultatopgørelse
12	Balance
14	Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Grindsted Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 15. november 2017

Direktion

Anders Peter Terkelsen

Bestyrelse

Anders Peter Terkelsen Jan Terkelsen Ole Lind Terkelsen

Per Terkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Grindsted Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grindsted Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 regnskabsbrugerne 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.

Vejle, den 15. november 2017

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Steen Overgaard Thomsen
statsautoriseret revisor

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grindsted Ejendomsselskab A/S Vestre Boulevard 11A 7200 Grindsted	
	CVR-nr.:	37 35 87 11
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Anders Peter Terkelsen, Vestre Boulevard 11 A, 7200 Grindsted Jan Terkelsen, Stranden 58, 6000 Kolding Ole Lind Terkelsen, Grydskold Bakke 15, 6000 Kolding Per Terkelsen, Lindevej 16, 7200 Grindsted	
Direktion	Anders Peter Terkelsen, Vestre Boulevard 11 A, 7200 Grindsted	
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning og investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som en konsekvens af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i en periode har været lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets beholdning af fast ejendom.

Det er ledelsens opfattelse at de indregnede værdier er udtryk for ejendommenes dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.282 t.kr. mod -295 t.kr. sidste år. Selskabets ejendomme beliggende i Grindsted består hovedsagligt af nyere boksejendomme. Herudover består selskabets ejendomsportefølje i mindre grad af kombinerede kontor- detail- og boligejendomme. Ejendommene er i det væsentlige værdiansat på baggrund af en nettoforrentning på 6,5 - 7,5%. Under hensynstagen til den foretagne nedskrivning af ejendommene anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grindsted Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1 Foreslået udbytte
Foreslået udbytte indregnes under egenkapitalen og ikke som tidligere under gældsforpligtelser.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ingen effekt på årets resultat eller balancesummen. Egenkapitalen er pr. balancedagen forøget med 0 kr., mens egenkapitalen i sammenligningstallene er forøget med kr. 10.000.000.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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.

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.

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 bildrift og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	**4.617.595**	**4.452.299**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-702.148	-3.036.811
1	Personaleomkostninger	-273.227	-274.856
	Andre driftsomkostninger	-163.655	0
	Driftsresultat	**3.478.565**	**1.140.632**
	Andre finansielle indtægter	134.365	20.433
	Andre finansielle omkostninger	-684.534	-1.569.201
	Resultat før skat	**2.928.396**	**-408.136**
2	Skat af årets resultat	-646.040	113.400
	Årets resultat	**2.282.356**	**-294.736**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	10.000.000
	Overføres til overført resultat	282.356	0
	Disponeret fra overført resultat	0	-10.294.736
	Disponeret i alt	**2.282.356**	**-294.736**

Balance 30. juni

Note	Aktiver	2017	2016
	Anlægsaktiver		
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4	Investeringsejendomme	79.317.000	83.607.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	79.317.000	83.607.000
	Anlægsaktiver i alt	**79.317.000**	**83.607.000**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	123.226	53.125
	Periodeafgrænsningsposter	41.959	55.975
	Tilgodehavender i alt	165.185	109.100
	Andre værdipapirer og kapitalandele	241.302	169.578
	Værdipapirer i alt	241.302	169.578
	Likvide beholdninger	157.754	2.659
	Omsætningsaktiver i alt	**564.241**	**281.337**
	Aktiver i alt	**79.881.241**	**83.888.337**

Balance 30. juni

Note	Passiver	2017	2016
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	507.000	507.000
6	Overført resultat	35.801.854	35.519.498
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	10.000.000
	Egenkapital i alt	**38.308.854**	**46.026.498**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	8.250.300	7.937.846
	Hensatte forpligtelser i alt	**8.250.300**	**7.937.846**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	22.418.651	25.422.999
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.418.651	25.422.999
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.175.000	1.300.000
	Gæld til pengeinstitutter	5.553.933	997.332
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	544.778	451.830
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.675.526	686.826
	Selskabsskat	322.834	528.997
	Anden gæld	631.365	536.009
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.903.436	4.500.994
	Gældsforpligtelser i alt	**33.322.087**	**29.923.993**
	Passiver i alt	**79.881.241**	**83.888.337**

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

		2016/17	2015/16
1.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	268.616	269.829
	Andre omkostninger til social sikring	4.611	5.027
		273.227	**274.856**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	333.586	458.106
	Udskudt skat af årets resultat	312.454	-571.506
		646.040	**-113.400**

3. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	456.780
Afgang	-344.000
Kostpris ultimo	**112.780**
Afskrivninger primo	456.780
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-344.000
Afskrivninger ultimo	**112.780**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**

Noter

		30/6 2017	30/6 2016
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	75.443.013	75.399.263
	Tilgang i årets løb	312.148	43.750
	Afgang i årets løb	-4.503.167	0
	Kostpris ultimo	**71.251.994**	**75.443.013**
	Regulering til dagsværdi primo	8.163.987	11.200.798
	Årets regulering	-702.148	-3.036.811
	Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	603.167	0
	Regulering til dagsværdi ultimo	**8.065.006**	**8.163.987**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**79.317.000**	**83.607.000**

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.

Afkastkastsatserne er fastsat på baggrund af markedsstatistikker, mæglervurderinger samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. For villaer og grunde er værdiansættelsen alene sket med udgangspunkt i skønnet handelsværdi.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 7,5% for boksejendommene og 6,5% - 7,75% for øvrige ejendomme.

Noter

	30/6 2017	30/6 2016
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	507.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse	0	7.000
	507.000	**507.000**

Aktiekapitalen består af 1.014 aktier a 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på aktiekapitalen:
I regnskabsåret 2015/16 er kapitalen forhøjet med nom. 7.000 kr. til kurs 500.000 ved konvertering af gæld.

6. Overført resultat		
Overført resultat primo	35.519.498	10.897.697
Årets overførte overskud	282.356	-10.294.736
Overført ved kapitaludvidelse	0	34.993.000
Principændring v/reg. af dagsværdi på gældsposter	0	-98.030
Skat af principændring	0	21.567
	35.801.854	**35.519.498**

7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	10.000.000	0
Udbetalt udbytte	-10.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	10.000.000
	2.000.000	**10.000.000**

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2017	Gæld i alt 30/6 2016
Gæld til realkreditinstitutter	1.175.000	16.000.000	23.593.652	26.722.999
	1.175.000	**16.000.000**	**23.593.652**	**26.722.999**

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 8.182 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis bogførte værdi udgør tkr. 20.310.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 23.594 t.kr., har selskabet stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 54.756 t.kr.