

DI-EJENDOMS INVEST A/S

Frederiksborggade 50
1360 København K

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/01/2018

Jannik Rolf Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Hoved- og nøgletal	7
--------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Pengestrøm	15
------------------	----

Noter	16
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DI-EJENDOMS INVEST A/S

Frederiksborggade 50

1360 København K

Telefonnummer: 33325015

Fax: 33932150

CVR-nr: 78676019

Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33771231

P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for DI-Ejendoms Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21/12/2017

Direktion

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse

Casper Moltke
Formand

Svend Rolf Larsen

Ibbi Jannie Kaas

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DI-EJENDOMS INVEST A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DI-EJENDOMS INVEST A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 regnskabet

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 regnskabet

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.

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.

København, 21/12/2017

Jesper Wiinholt
Statsaut. revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Morten Jørgensen
Statsaut. revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom.

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 viser et resultat på kr. 0,4 mio. (kr. -0,3 mio.), og en egenkapital på kr. 75,7 mio. (kr. 75,3 mio.).

I resultatet indgår en regulering til dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -2,0 mio. (kr. -2,5 mio.), heraf vedrører kr -1,8 mio. (kr. -2,3 mio.) ombygning fra erhvervslejemål til boliglejemål.

Huslejeindtægterne i året andrager kr. 4,2 mio. (kr. 4,1 mio.) og er påvirket af en gennemsnitlig arealledighed på 13,88% (15,44%).

Selskabets direkte omkostninger udgør kr. 1,9 mio. (kr. 1,4 mio.). I beløbet indgår vedligeholdelsesomkostninger på kr. 1,3 mio. (kr. 0,8 mio.).

Selskabets resultat og økonomiske udvikling før regulering til dagsværdi af investeringsejendomme er på niveau med det forudsatte.

Selskabet ejer pr. 30. september 2017 3 ejendomme med et samlet etageareal på ca. 11.461 m² (ca. 11.461 m²).

For det kommende år forventes et ordinært resultat før skat på ca. kr. 4,5 mio. I det budgetterede resultat indgår lejeindtægter for ledige arealer med kr. 0. Der er ikke indregnet eventuel værditilvækst/-tab på selskabets ejendomsportefølje, ligesom der ikke er indregnet eventuel regulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af afgørende betydning for bedømmelse af selskabets regnskab.

Hoved- og nøgletal

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Millioner kroner					
Huslejeindtægter	4,2	4,1	4,0	3,9	3,7
Resultat af ejendommens drift	2,4	2,7	3,0	2,4	2,9
Finansieringsindtægter netto	1,4	1,0	1,4	0,5	1,4
Årets resultat	0,4	-0,3	3,0	3,3	3,4
Aktiver	99,0	100,6	103,6	109,0	104,9
Egenkapital	75,7	75,3	78,6	82,6	79,2
Foreslået udbytte	0,0	0,0	3,0	7,0	0,0
Resultat til analyseformål: Årests resultat (efter skat)	0,4	-0,3	3,0	3,3	3,4
Værdier pr. 100 kr aktie					
Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS)	0,55	-0,42	4,04	4,43	4,59
Indre værdi pr. aktie (kroner)	100,92	100,37	104,79	110,08	105,65
Egenkapitalforrentning i pct. p.a.	0,55	-0,41	3,76	4,11	4,44
Egenkapitalandel i procent	76,46	74,83	75,85	75,75	75,55
Udbytte pr. aktie (kroner)	0,00	0,00	4,00	9,33	0,00
Aktiekapital					
Nom. aktiekapital ultimo (mio. kr.)	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet har udover lovgivningens krav til aflæggelse af regnskab efter regnskabsklasse B valgt, at årsrapporten skal indeholde hoved- og nøgletal, pengestrømsopgørelse, noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver samt transaktioner med nærtstående parter.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten præsenteres i danske kroner.

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme (ÅRL § 38 selskab). Investeringsejendomme og de dermed forbundne forpligtelser er værdiansat til dagsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

For at opfylde hovedkravet i lovens § 11, har selskabet valgt at fravige den skematiske form for resultatopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder dagsværdiregulering af aktiver og gæld.

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.

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.

Resultatopgørelse

Finansieringsindtægter, netto

Finansieringsindtægter netto indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede gevinster og tab vedrørende afledte finansielle instrumenter, regulering af finansielle forpligtelser til dagsværdi samt tillæg og godtgørelse under a conto skatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af den aktuelle skat og forskydning i årets udskudte 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.

Balance

Investeringsjendomme

Ejendommene klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med det formål at opnå løbende driftsafkast i form af lejeindtægter med fradrag af omkostninger forbundet med udlejningsvirksomheden og på længere sigt at opnå en kapitalgevinst.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens kostpris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, hvilket svarer til det beløb, som ejendommene på balancedagen forventes at ville kunne sælges for til en uafhængig køber.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen for det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes under posten andre driftsindtægter/-omkostninger.

Dagsværdi beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige ind- og udbetalinger. Indbetalinger består af huslejeindtægter (for udlejede arealer indgår indbetalingerne i henhold til lejekontrakter, for ikke udlejede arealer indregnes den fremtidige indtjening til udbudspris) og forrentning af depositum. Udbetalinger består af driftsomkostninger, herunder ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse, administration og diverse omkostninger. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt. Ejendommens dagsværdi opgøres af selskabets sagkyndige. Der medvirker således ikke uafhængig vurderingsmand.

Diskonteringsfaktoren fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi, investeringsejendomme.

Investeringsjendomme under opførelse indregnes til kostpris. Der indregnes ikke renter i kostprisen for investeringsejendomme.

Investeringsjendomme til salg indregnes som investeringsejendomme i det omfang, ejendommene er sat til salg i den nuværende stand. Investeringsjendomme der overgår til planlagt salg, hvor ejendommene udvikles i forbindelse med at de sættes til salg indregnes under kategorien handelsejendomme.

Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i lejeindtægterne eller modregnes i omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdi, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af forventede tab foretages efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som særskilt post under egenkapitalen, indtil det vedtages på den ordinære generalforsamling. Efter vedtagelse og frem til udbetaling indregnes udbytte som en forpligtelse.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt a conto skat.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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.

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

Gæld til realkreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved førsteindregning til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende indregnes finansielle forpligtelser til dagsværdi. Indregning af regulering til dagsværdi foretages i resultatopgørelsen under finansieringsomkostninger.

Konverterbar obligationsrestgæld, der kan opsiges til kontant indfrielse til kurs 100 til en betalingstermin, måles til dagsværdi dog max. kurs 100.

Anden gæld:

Øvrige gældsforpligtelser måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrøm for regnskabsåret fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for regnskabsåret samt forskydning i likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalt selskabsskat og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld.

Likvider:

Likvider omfatter indestående på bankkonti og kassebeholdning.

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning	1	4.235.578	4.064.445
Andre driftsindtægter		353.660	601.000
Ejendomsomkostninger	2	-1.854.631	-1.403.183
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.986.224	-2.521.083
Bruttoresultat		748.383	741.179
Personaleomkostninger	3	-683.196	-745.766
Andre driftsomkostninger		-436.599	-666.902
Resultat af ordinær primær drift		-371.412	-671.489
Andre finansielle indtægter		1.608.679	1.762.127
Øvrige finansielle omkostninger		-180.108	-734.303
Ordinært resultat før skat		1.057.159	356.335
Skat af årets resultat	4	-644.202	-668.955
Årets resultat		412.957	-312.620
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		412.957	-312.620
I alt		412.957	-312.620

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		58.003.935	58.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		796.065	0
Materielle anlægsaktiver i alt	5	58.800.000	58.300.000
Anlægsaktiver i alt		58.800.000	58.300.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.987.265	41.035.175
Andre tilgodehavender		12.542	61.780
Periodeafgrænsningsposter		81.554	80.498
Tilgodehavender i alt		39.081.361	41.177.453
Likvide beholdninger		1.112.929	1.118.818
Omsætningsaktiver i alt		40.194.290	42.296.271
Aktiver i alt		98.994.290	100.596.271

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		75.000.000	75.000.000
Overført resultat		689.116	276.159
Egenkapital i alt		75.689.116	75.276.159
Hensættelse til udskudt skat		6.017.243	5.806.771
Hensatte forpligtelser i alt		6.017.243	5.806.771
Gæld til realkreditinstitutter		11.928.223	13.599.223
Kreditinstitutter i øvrigt		1.169.203	1.515.868
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.097.426	15.115.091
Gæld til realkreditinstitutter		1.624.633	1.191.171
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.553.892	3.184.967
Periodeafgrænsningsposter		11.980	22.112
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.190.505	4.398.250
Gældsforpligtelser i alt		17.287.931	19.513.341
Passiver i alt		98.994.290	100.596.271

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Registreret kapital	Overført mv. resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	75.000.000	276.159	75.276.159
Årets resultat	0	412.957	412.957
Egenkapital, ultimo	75.000.000	689.116	75.689.116

Aktiekapitalen består af 1 stk. á kr. 75 mio.

Pengestrøm

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Årets resultat	412.957	-312.620
Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	296.065	-1.400.000
Renteindtægter og lignende indtægter	-1.608.679	-1.762.127
Renteudgifter og lignende udgifter	180.108	734.303
Skat af årets resultat	433.730	358.292
Ændring i udskudt skat	210.472	310.663
Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	49.238	-61.740
Ændringer i leverandørgæld mv.	-641.207	1.033.738
Andre ændringer i driftskapital	-1.056	-760
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i>	-668.372	-1.100.251
Modtagne finansielle indtægter	1.615	529
Betalte finansielle omkostninger	-573.141	-612.371
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i>	-1.239.898	-1.712.093
Betalt selskabsskat	-433.730	-358.292
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	-1.673.628	-2.070.385
Køb af materielle anlægsaktiver	-796.065	0
Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	-796.065	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-1.191.171	-1.164.353
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	3.654.975	6.287.632
Betalt udbytte	0	-3.000.000
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	2.463.804	2.123.279
Ændring i likvider	-5.889	52.894
Likvide beholdninger (primo)	1.118.818	1.065.924
Likvider primo	1.118.818	1.065.924
Likvider ultimo	1.112.929	1.118.818
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>		
Likvide beholdninger (ultimo)	1.112.929	1.118.818
Likvider (ultimo)	1.112.929	1.118.818

Noter

1. Nettoomsætning

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Huslejeindtægter		
De fremtidige minimumshuslejeindtægter i henhold til huslejekontrakter:		
Inden for 1 år	3.259.785	3.311.388
mellem 1 og 5 år	10.809.740	10.702.713
Senere end 5 år	2.927.638	5.574.330
	<u>16.997.163</u>	<u>19.588.431</u>

2. Ejendomsomkostninger

Ejendomsskatter	326.084	319.657
Forsikringer	49.045	48.402
Afholdte vedligeholdelsesomkostninger	1.300.496	775.281
Øvrige omkostninger	179.006	259.843
	<u>1.854.631</u>	<u>1.403.183</u>

3. Personalemkostninger

Direktion, gage	430.704	451.415
Bidragbaseret pension	35.476	33.846
Direktionen i alt	<u>466.180</u>	<u>485.261</u>
Gage og lønninger	204.562	248.193
Bidragbaseret pension	12.454	12.312
Øvrig personale i alt	<u>217.016</u>	<u>260.505</u>
	<u>683.196</u>	<u>745.766</u>

Selskabet har i regnskabsåret beskæftiget 3 deltidsmedarbejder.

4. Skat af årets resultat

Skyldig selskabsskat:

Skyldig selskabsskat 1. oktober 2016	0	0
Beregnet skat for året	433.730	358.292
Betalt via sambeskatning	433.730	358.292
Skyldig selskabsskat 30. september 2017	<u>0</u>	<u>0</u>

Skat af ordinært resultat:

Beregnet selskabsskat for året	433.730	358.292
Regulering af udskudt skat	210.472	310.663
Skat af ordinært resultat	<u>644.202</u>	<u>668.955</u>

Skat af årets resultat forklares således:

Beregnet 22% skat af ordinært resultat før skat	232.575	78.394
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.v.	411.627	590.561
	<u>644.202</u>	<u>668.955</u>
Effektiv skatteprocent	<u>60,94%</u>	<u>187,73%</u>

Den udskudte skat, der er beregnet som 22% af merværdien på følgende poster, udgør:

Investeringsejendomme	6.079.466	5.880.652
Regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter m.m.	-62.223	-73.881
	<u>6.017.243</u>	<u>5.806.771</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016/17	2015/16
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	63.495.108	59.574.025
Tilgang	1.690.159	3.921.083
Afgang	0	0
Kostpris 30. september 2016	65.185.267	63.495.108
Værdiregulering 1. oktober 2015	-5.195.108	-2.674.025
Regnskabsårets værdiregulering	-1.986.224	-2.521.083
Værdiregulering 30. september 2016	-7.181.332	-5.195.108
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	58.003.935	58.300.000
Igangværende ombygning	796.065	0

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomskøb, nybygning og vedligeholdelse andrager tkr. 68 (tkr. 91).

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Tkr. 1.073 (tkr. 1.074) er indbetalt på sikringskonto til sikkerhed for indgåede renteswapkontrakter.

Der påhviler ikke selskabet andre kautions-, garanti- eller eventualforpligtelser, end de i regnskabet anførte.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

	2016/17	2015/16
Til sikkerhed for huslejeindtægterne er modtaget:		
Bankgaranti	26.250	26.250
Deposita	1.747.657	1.788.953
	1.773.907	1.815.203