

# Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS

Buegade 1 A, 6100 Haderslev

CVR-nr. 83 04 73 13

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2018

Dirigent:

.....  
Torben Busch Jensen





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

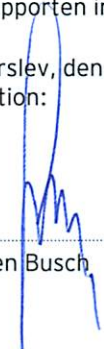
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 24. maj 2018

Direktion:



---

Torben Busch

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Haderslev, den 24. maj 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

---



Thorbjørn Bruhn  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne23305



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS
Adresse, postnr., by	Buegade 1 A, 6100 Haderslev
CVR-nr.	83 04 73 13
Stiftet	4. november 1977
Hjemstedskommune	Haderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Torben Busch
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Norgesvej 24 B, 6100 Haderslev



## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 4.650.848 kr. mod et overskud på 1.927.230 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 56.877.762 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	10.953.867	8.800.643
2	Personaleomkostninger	-1.384.602	-1.553.687
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-3.250	-9.296
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>9.566.015</b>	<b>7.237.660</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	153.642	1.387.998
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>9.719.657</b>	<b>8.625.658</b>
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	127.672	-314.324
3	Finansielle indtægter	2.496.394	869.508
4	Finansielle omkostninger	-6.493.277	-6.681.427
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.850.446</b>	<b>2.499.415</b>
5	Skat af årets resultat	-1.199.598	-572.185
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.650.848</b>	<b>1.927.230</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	127.672	-981.034
	Overført resultat	4.523.176	2.908.264
		<b>4.650.848</b>	<b>1.927.230</b>





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	183.593.000	183.593.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.750	1.549
		<u>183.624.750</u>	<u>183.594.549</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.142.110	1.014.438
		<u>1.142.110</u>	<u>1.014.438</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>184.766.860</u>	<u>184.608.987</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	66.674	92.520
		<u>66.674</u>	<u>92.520</u>
9	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender lejeindtægter m.m.	342.060	374.499
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.657.315	9.784.288
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	68.921
	Andre tilgodehavender	398.000	240.812
		<u>11.397.375</u>	<u>10.468.520</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<u>7.435.327</u>	<u>9.496.161</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>589.338</u>	<u>549.003</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>19.488.714</u>	<u>20.606.204</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>204.255.574</u>	<u>205.215.191</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
10	Aktiekapital	980.000	980.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	683.826	556.154
	Overført resultat	55.213.936	45.955.527
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>56.877.762</b>	<b>47.491.681</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	7.655.961	5.120.784
	Andre hensatte forpligtelser	165.000	165.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.820.961</b>	<b>5.285.784</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
11	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	94.370.002	96.011.033
	Renteswaps - renteafdækning	30.896.738	37.092.217
		<b>125.266.740</b>	<b>133.103.250</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
11	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.996.376</b>	<b>7.888.750</b>
	Gæld til banker	694.399	4.933.961
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	164.321	496.556
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.041.173	685.637
	Anden gæld	4.393.842	5.329.572
		<b>14.290.111</b>	<b>19.334.476</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>139.556.851</b>	<b>152.437.726</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>204.255.574</b>	<b>205.215.191</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Sikkerhedsstillelser
- 14 Valutarisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	980.000	1.537.188	44.936.860	47.454.048
Overført via resultatdisponering	0	-981.034	2.908.264	1.927.230
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-1.889.597	-1.889.597
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>980.000</b>	<b>556.154</b>	<b>45.955.527</b>	<b>47.491.681</b>
Overført via resultatdisponering	0	127.672	4.523.176	4.650.848
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	0	4.735.233	4.735.233
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>980.000</b>	<b>683.826</b>	<b>55.213.936</b>	<b>56.877.762</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet T.T. Invest, Haderslev ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er huslejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsjendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsjendomme.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

##### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminerings af koncerninterne avancer/tab.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

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

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2017	2016
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.223.403	1.370.051
Pensioner	82.159	80.782
Andre omkostninger til social sikring	41.529	48.795
Andre personaleomkostninger	37.511	54.059
	<u>1.384.602</u>	<u>1.553.687</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>5</u>	 <u>6</u>
 <b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	396.931	265.000
Andre finansielle indtægter	2.099.463	604.508
	<u>2.496.394</u>	<u>869.508</u>
 <b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	35.617	26.348
Andre finansielle omkostninger	6.457.660	6.655.079
	<u>6.493.277</u>	<u>6.681.427</u>
 <b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	1.199.598	614.074
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-41.889
	<u>1.199.598</u>	<u>572.185</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2017	91.890.630	481.353	92.371.983
Tilgange	-153.642	35.000	-118.642
Afgange	0	-46.480	-46.480
Kostpris 31. december 2017	91.736.988	469.873	92.206.861
Opskrivninger 1. januar 2017	91.702.370	0	91.702.370
Årets værdireguleringer	153.642	0	153.642
Opskrivninger 31. december 2017	91.856.012	0	91.856.012
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0	479.804	479.804
Afskrivninger	0	3.250	3.250
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-44.931	-44.931
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	0	438.123	438.123
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>183.593.000</b>	<b>31.750</b>	<b>183.624.750</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 13.

#### 7 Investerings ejendomme

Ejendommene består af 27 udlejningsejendomme. 16 udlejningsejendomme i Haderslev, 2 udlejningsejendomme i Sønderborg, 1 udlejningsejendom i Skrydstrup, 6 udlejningsejendomme i Aabenraa, 1 udlejningsejendom i Tumbøl ved Aabenraa og 1 udlejningsejendom i Løgumkloster.

De 16 udlejningsejendomme, som er beliggende i Haderslev, er anskaffet fra 1982 til 2011. De 4 af ejendommene i Haderslev indeholder erhvervslejemaal og de øvrige udlejes til bolig.

De 2 udlejningsejendomme i Sønderborg er anskaffet i 1992 og de udlejes til bolig.

Udlejningsejendommen i Skrydstrup er anskaffet i 1993 og udlejes til bolig.

De 7 udlejningsejendomme i Aabenraa er anskaffet fra 1999 til 2015 og de udlejes alle til bolig. Udlejningsejendommen i Løgumkloster er anskaffet i 2015 og den udlejes til bolig.

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkrav fastsættes individuelt pr. ejendom i forhold til geografi, beliggenhed, formål, tilstand og genudlejningsmulighederne.

Ved beregningen i Haderslev er i 2017 anvendt et afkast i intervallet 5,4% - 7,8% (2016: 5,4% - 7,3%), i Aabenraa/Tumbøl er der i 2017 anvendt et afkast i intervallet 6,3% - 13,8% (2016: 6,2% - 7,5%), i Sønderborg er der i 2017 anvendt et afkast i intervallet 6,5% - 6,8% (2016: 6,6% - 6,8%) og i Skrydstrup/Løgumkloster er der i 2017 anvendt et afkast på 10% - 13,8% (2016: 10% - 13,8%), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv.