

TE 2 ApS

Nordvestpassagen 58

8200 Aarhus N

CVR-nr. 29 85 27 82

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 22/08 2018

Brian Jochumsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	11
Balance pr. 30. juni 2018	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

TE 2 ApS
Nordvestpassagen 58
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 29 85 27 82
Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Stiftet: 29. august 2006
Regnskabsår: 12. regnskabsår
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Henrik Resting-Jeppesen, formand
Brian Haugaard Jochumsen
Jørgen Winther Pedersen

Direktion

Brian Haugaard Jochumsen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for TE 2 ApS.

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. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. august 2018

Direktion

Brian Haugaard Jochumsen

Bestyrelse

Henrik Resting-Jepesen
formand

Brian Haugaard Jochumsen

Jørgen Winther Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TE 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TE 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 15. august 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve investering, handel med og projektering/udleje af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtale i note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 952.716, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.091.034.

Årets resultat anses for tilfredsstillende henset til, at der er tale om en periode på 6 måneder som følge af omlægning af regnskabsår samt at regnskabsperioden er påvirket negativt af engangsomkostninger i forbindelse med køb af ejendom.

Der forventes fortsat positiv udvikling i ejendomsmarkedet i Aarhus, hvor selskabets investeringsejendom er placeret.

Selskabet har opnået tilladelse til at opdele en af selskabets ejendomme i ejerlejligheder, hvilket forventes at have en positiv effekt på værdiansættelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TE 2 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er pr. 30. juni 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 30. juni 2018 vurderet af det uafhængige valuarfirma EDC Poul Erik Bech AROS.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		70.776	(48.676)
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>1.344.993</u>	<u>500.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.415.769	451.324
Finansielle omkostninger		<u>(193.322)</u>	<u>(116.897)</u>
Resultat før skat		1.222.447	334.427
Skat af årets resultat	2	<u>(269.731)</u>	<u>(84.686)</u>
Årets resultat		<u>952.716</u>	<u>249.741</u>
Overført resultat		<u>952.716</u>	<u>249.741</u>
		<u>952.716</u>	<u>249.741</u>

Balance pr. 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	14.400.000	10.180.080
Materielle anlægsaktiver		14.400.000	10.180.080
Anlægsaktiver i alt		14.400.000	10.180.080
Periodeafgrænsningsposter		2.146	2.146
Tilgodehavender		2.146	2.146
Likvide beholdninger		421.364	0
Omsætningsaktiver i alt		423.510	2.146
Aktiver i alt		14.823.510	10.182.226

Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		306.253	306.253
Overført resultat		1.784.781	832.064
Egenkapital	4	<u>2.091.034</u>	<u>1.138.317</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	413.756	144.025
Hensatte forpligtelser i alt		<u>413.756</u>	<u>144.025</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.838.915	6.704.406
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>8.838.915</u>	<u>6.704.406</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	125.000	33.705
Kreditinstitutter		0	1.023.321
Leverandører af varer og tjenesteydelser		598.967	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.560.236	1.000.000
Anden gæld		195.602	138.452
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.479.805</u>	<u>2.195.478</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.318.720</u>	<u>8.899.884</u>
Passiver i alt		<u>14.823.510</u>	<u>10.182.226</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	306.253	832.065	1.138.318
Årets resultat	0	952.716	952.716
Egenkapital 30. juni 2018	306.253	1.784.781	2.091.034

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Årets resultat		952.716	249.741
Reguleringer	9	(881.940)	(298.417)
Ændring i driftskapital	10	<u>656.118</u>	<u>44.956</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		726.894	(3.720)
Renteudbetalinger og lignende		<u>(193.322)</u>	<u>(116.896)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		533.572	(120.616)
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>(2.874.927)</u>	<u>(4.780.080)</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(2.874.927)	(4.780.080)
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(6.854.196)	(5.889)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		9.080.000	3.800.000
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		<u>1.560.236</u>	<u>1.000.000</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		3.786.040	4.794.111
Ændring i likvider		1.444.685	(106.585)
Kassekredit		<u>(1.023.321)</u>	<u>(916.736)</u>
Likvider 1. juli 2017		<u>(1.023.321)</u>	<u>(916.736)</u>
Likvider 30. juni 2018		421.364	(1.023.321)
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>421.364</u>	<u>(1.023.321)</u>
Likvider 30. juni 2018		421.364	(1.023.321)

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>1.344.993</u>	<u>500.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.344.993</u>	<u>500.000</u>
	<u>1.344.993</u>	<u>500.000</u>
 2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>269.731</u>	<u>84.686</u>
	<u>269.731</u>	<u>84.686</u>
 3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2017		8.725.760
Tilgang i årets løb		<u>2.874.927</u>
Kostpris 30. juni 2018		<u>11.600.687</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017		1.454.320
Årets værdireguleringer		<u>1.344.993</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018		<u>2.799.313</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018		<u>14.400.000</u>

Noter til årsrapporten

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af dels ekstern vurdering foretaget i januar 2016 (Ndr. Ringgade 102, 4.) og maj 2018 (Saltholmsgade 25). Værdiansættelsen er understøttet af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, dvs. med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultater og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme, bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Investeringsejendommene udviser et samlet afkast på 3,3 % mod 2,6 % i 2017.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensn til investeringer og effekterne heraf.

Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $100/3,33 = 30,03 \times 479 \text{ t.kr.} = 14.400 \text{ t.kr.}$

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,3 % - 3,3 %. Det kan opgøres til 3,3 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	2,83	3,33	3,83
Dagsværdi	16.948.560	14.400.000	12.517.709
Ændring i dagsværdi	2.548.560	0	(1.882.291)

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 306.253 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	615.849	209.950
Låneomkostninger	(187)	0
Skattemæssigt underskud	<u>(201.906)</u>	<u>(65.925)</u>
	<u>413.756</u>	<u>144.025</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2017</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2018</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.738.111</u>	<u>8.963.915</u>	<u>125.000</u>	<u>6.000.000</u>
	<u>6.738.111</u>	<u>8.963.915</u>	<u>125.000</u>	<u>6.000.000</u>

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Trøjborg Ejendomme A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter og renter.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 8.964 t.kr. (30.06.2017: 6.738 t.kr.) er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 14.400 t.kr. (30.06.2017: 9.680 t.kr.)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 1.200 t.kr. (30.06.2017: 1.200 t.kr.) i ovenstående investeringsejendomme til sikkerhed for bankgæld på 0 t.kr. (30.06.2017: 1.023 t.kr.)

Noter til årsrapporten

	2017/18	2017
	kr.	kr.
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	193.322	116.897
Af- og nedskrivninger	(1.344.993)	(500.000)
Skat af årets resultat	269.731	84.686
	(881.940)	(298.417)
 10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	0	(2.145)
Ændring i leverandører mv.	656.118	47.101
	656.118	44.956