

# DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S

Bredskifte Allè 11, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 10 23 79 47

**Årsrapport**

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. januar 2017.

---

**Torben Brøgger**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for DANSK ERHVERVSPROJEKT 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 10. januar 2017

### Direktion

Poul Erik Rind

### Bestyrelse

Visti Ørneköll Nielsen

Dorte Rafn Poulsgaard

Poul Erik Rind

Torben Brøgger-Mikkelsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionæren i DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **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.

Aarhus, den 10. januar 2017

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Christensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S Bredskifte Allé 11 8210 Aarhus V  CVR-nr.: 10 23 79 47 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 31. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Visti Ørneköll Nielsen, Rønne Allé 80B, 8600 Silkeborg Dorte Rafn Poulsgaard, Chr. Winters Vej 8, 8230 Åbyhøj Poul Erik Rind, Rislundvej 1, 8240 Risskov Torben Brøgger-Mikkelsen, Kystvejen 41, 2., 8000 Aarhus C
<b>Direktion</b>	Poul Erik Rind, Rislundvej 1, 8240 Risskov
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Modervirksomhed</b>	POUL ERIK RIND HOLDING A/S

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i erhvervsejendomme. Selskabet udfører endvidere projektudvikling og idéudvikling samt opfører erhvervsejendomme til udlejning og drift af samme samt handel med fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for året 2016 udviser et resultat efter skat på kr. 51.889.452. De samlede aktiver udgør kr. 712.839.302. og egenkapitalen kr. 182.271.041.

Egenfinansieringen udgør 32% pr. 31.12.2016

Selskabets aktiviteter omkring udlejning og drift af investeringsejendomme er forløbet tilfredsstillende gennem regnskabsåret. Porteføljen af investeringsejendomme har således ved årets udgang en udlejningsgrad på 97%.

Investeringsejendommene er udlejet til et differentieret klientel af gode erhvervsvirksomheder, som i lighed med tidligere år må anses som solide og driftsaktive lejere.

Selskabets Facility afdeling har i samråd med lejerne gennem året udført diverse rokeringer, tilpasninger og ombygninger, således at selskabets lejere stedse har fået en god servicering og en tilretning til ønskede behov, og selskabet har samtidig været i stand til at tiltrække nye interessante lejeemner.

Den finansielle krise har efterhånden fået mindre og mindre indvirkning på ejendomsmarkedet. Dette vurderes også indenfor regnskabsåret at have fået positiv påvirkning af selskabets ejendomme. Det vurderes, at markedet nu i rimeligt omfang honorerer værdien af selskabets højkvalitative erhvervsejendomme. Ved udgangen af regnskabsåret er der mht. ovennævnte foretaget en gennemsnitlig positiv ejendomsregulering på ca. 10%.

Selskabet har i regnskabsåret projektudviklet et større erhvervsområde ved Viborgvej i Aarhus benævnt "BYPORTEN". Her forventes etapevist igangsat et større kontorhusbyggeri i 2017 i relation til kommende, forventelig udlejning af samme.

Selskabet arbejder endvidere med konvertering af dele af erhvervsejendomsarealer i Aarhus til boligformål. Denne proces har dog en længerevarende horisont i forhold til igangsætning af samme.

Fremadrettet forventer selskabet for 2017 et pænt overskud på ejendomsdriften. På baggrund af ovennævnte samlede aktiviteter i selskabet, anses regnskabet for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år bortset fra gæld vedrørende investeringsejendomme, hvor gælden som følge af ændring i årsregnskabsloven er optaget til amortiseret kostpris og ikke til dagsværdi som tidligere.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til skønnede dagsværdier ejendom for ejendom beregnet bl.a. på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller og/eller sammenligning med markedsværdier for tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne(forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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.

Årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen under en særskilt post benævnt "værdiregulering af investeringsejendomme."

Driftsmaterialer og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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 på driftsmaterialer og inventar baseret på aktivets forventede brugstider, der er anslået til 3-5 år.

### **Beholdninger**

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særkilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DANSK ERHVERVSPROJEKT A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Finansielle forpligtelser er overvejende optaget i danske kroner. Enkelte prioritetslån mv. er optaget i euro, som er omregnet til danske kroner til markedskursen på statusdagen.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>17.575.160</b>	<b>18.887.066</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	65.160.291	34.133.285
1 Personaleomkostninger	-2.138.817	-1.825.551
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.000	57.500
<b>Driftsresultat</b>	<b>80.586.634</b>	<b>51.252.300</b>
Andre finansielle indtægter	52.460	17.242.997
2 Øvrige finansielle omkostninger	-14.129.642	-17.558.947
<b>Resultat før skat</b>	<b>66.509.452</b>	<b>50.936.350</b>
Skat af årets resultat	-14.620.000	-11.155.000
<b>Årets resultat</b>	<b>51.889.452</b>	<b>39.781.350</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	51.889.452	39.781.350
<b>Disponeret i alt</b>	<b>51.889.452</b>	<b>39.781.350</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.000	30.000
4 Investeringsejendomme	<u>706.836.000</u>	<u>635.541.001</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>706.856.000</u>	<u>635.571.001</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>706.856.000</u></b>	<b><u>635.571.001</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendomme under opførelse	<u>3.498.585</u>	<u>3.428.395</u>
Varebeholdninger i alt	<u>3.498.585</u>	<u>3.428.395</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	297.678	339.213
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.997.816	1.997.816
Periodeafgrænsningsposter	<u>188.995</u>	<u>124.948</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.484.489</u>	<u>2.461.977</u>
Likvide beholdninger	<u>228</u>	<u>484</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.983.302</u></b>	<b><u>5.890.856</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>712.839.302</u></b>	<b><u>641.461.857</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5 Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
6 Overført resultat		<u>181.271.041</u>	<u>129.381.589</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>182.271.041</u></b>	<b><u>130.381.589</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>46.300.000</u>	<u>31.680.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>46.300.000</u></b>	<b><u>31.680.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7 Gæld til realkreditinstitutter		275.912.358	278.826.439
7 Gæld til pengeinstitutter		78.485.948	79.704.685
7 Deposita		<u>6.631.642</u>	<u>6.385.458</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>361.029.948</u>	<u>364.916.582</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		5.500.000	4.500.000
Gæld til pengeinstitutter		87.443.580	87.443.496
Forudbetalt leje		4.888.693	4.660.162
Kreditorer		4.576.723	2.250.294
Kassekredit		20.829.317	15.354.734
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>275.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>123.238.313</u>	<u>114.483.686</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>484.268.261</u></b>	<b><u>479.400.268</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>712.839.302</u></b>	<b><u>641.461.857</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**9 Eventualposter**

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.120.817	1.812.966
Pensioner	18.000	12.585
	<u><b>2.138.817</b></u>	<u><b>1.825.551</b></u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	14.129.642	17.558.947
	<u><b>14.129.642</b></u>	<u><b>17.558.947</b></u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2016	720.344	1.580.018
Afgang i årets løb	0	-859.674
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<u><b>720.344</b></u>	<u><b>720.344</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-690.344	-1.540.018
Årets af-/nedskrivninger	-10.000	-10.000
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	859.674
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<u><b>-700.344</b></u>	<u><b>-690.344</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u><b>20.000</b></u>	<u><b>30.000</b></u>



## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>						
<b>4. Investeringsejendomme</b>								
Kostpris 1. januar 2016	635.541.001	600.383.523						
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>635.541.001</b>	<b>600.383.523</b>						
Årets regulering til dagsværdi	71.294.999	35.157.478						
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>71.294.999</b>	<b>35.157.478</b>						
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>706.836.000</b>	<b>635.541.001</b>						
<p>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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">4.80%</td> </tr> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">6%</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">4.75%</td> </tr> </table>			Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4.80%	Højeste afkastprocent	6%	Laveste afkastprocent	4.75%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4.80%							
Højeste afkastprocent	6%							
Laveste afkastprocent	4.75%							
<b>5. Virksomhedskapital</b>								
Virksomhedskapital 1. januar 2016	1.000.000	1.000.000						
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>						
<b>6. Overført resultat</b>								
Overført resultat 1. januar 2016	129.381.589	89.600.239						
Årets overførte overskud eller underskud	51.889.452	39.781.350						
	<b>181.271.041</b>	<b>129.381.589</b>						

## Noter

			<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.500.000	248.412.358	281.412.358	283.326.439
Gæld til pengeinstitutter	0	0	78.485.948	79.704.685
Deposita	0	6.631.642	6.631.642	6.385.458
	<b><u>5.500.000</u></b>	<b><u>255.044.000</u></b>	<b><u>366.529.948</u></b>	<b><u>369.416.582</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for finanslån, prioritetslån samt byggekreditter og bankengagement i øvrigt er stillet ejerpantebreve og prioritetspantebreve kr. 576.765.000 i ejendomme og grundbeholdninger med bogført værdi kr. 710.334.584. Der er stillet en arbejdsgaranti for kr. 2.460.000.

## 9. Eventualposter

### Operational leasing

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med nuværende årlige leasingydelse på kr. 90.000. Leasingkontrakten har en samlet restleasingydelse på kr. 160.000

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med POUL ERIK RIND HOLDING A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 300 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.