

Pro Tex Invest A/S
Ternevej 84, 7430 Ikast

CVR-nr. 12 50 82 47

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

John Andy Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Pro Tex Invest 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.

Ikast, den 31. maj 2017

Direktion

Jonas Aes-Jørgensen
direktør

Bestyrelse

John Andy Madsen
formand

Lars Ternholt-Pedersen

Susanne Aes-Jørgensen

Sune Aes-Jørgensen

Jonas Aes-Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Pro Tex Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pro Tex Invest 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 31. maj 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pro Tex Invest A/S Ternevej 84 7430 Ikast CVR-nr.: 12 50 82 47 Stiftet: 1. oktober 1988 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Andy Madsen, formand Lars Ternholt-Pedersen Susanne Aaes-Jørgensen Sune Aaes-Jørgensen Jonas Aaes-Jørgensen
Direktion	Jonas Aaes-Jørgensen, direktør
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelser	Handelsbanken, Vestergade 2, 7430 Ikast Nykredit, Kalvebod Brygge 47, 1780 København V
Associerede virksomheder	Bolwerk A/S, Ikast-Brande Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS, Ikast-Brande Happy Homes ApS, Ikast-Brande

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af holdingvirksomhed og beslægtede investeringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 496 t.kr. mod 955 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8.454 t.kr. mod 1.875 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

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 pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associeret virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

Ved erhvervelse af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er besluttet og offentliggjort senest på overtagelsestidspunktet i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser

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>
Bruttofortjeneste	496.327	954.521
1 Personaleomkostninger	-883.138	-1.351.794
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-51.099	-87.293
Driftsresultat	-437.910	-484.566
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-6.958.776	1.897.559
Andre finansielle indtægter	333.561	650.637
Nedskrivning af finansielle aktiver	-1.077.141	0
Øvrige finansielle omkostninger	-244.607	-193.802
Resultat før skat	-8.384.873	1.869.828
2 Skat af årets resultat	-69.497	5.139
Årets resultat	-8.454.370	1.874.967
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-3.958.776	1.897.559
Disponeret fra overført resultat	-4.495.594	-22.592
Disponeret i alt	-8.454.370	1.874.967

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	9.239.923	9.289.923
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	63.485	63.485
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.303.408</u>	<u>9.353.408</u>
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.269.734	5.228.510
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	990.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	239.000	239.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.508.734</u>	<u>6.457.510</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.812.142</u>	<u>15.810.918</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	1.787.400
Udskudte skatteaktiver	0	65.300
Tilgodehavende selskabsskat	5.775	6.507
Andre tilgodehavender	63.084	81.695
Periodeafgrænsningsposter	35.267	16.424
Tilgodehavender i alt	<u>104.126</u>	<u>1.957.326</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.884.050	1.889.559
Værdipapirer i alt	<u>1.884.050</u>	<u>1.889.559</u>
Likvide beholdninger	6.178	26.211
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.994.354</u>	<u>3.873.096</u>
Aktiver i alt	<u>12.806.496</u>	<u>19.684.014</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	778.000	778.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	513.484	4.472.260
8 Overført resultat	642.440	5.138.034
Egenkapital i alt	<u>1.933.924</u>	<u>10.388.294</u>
Hensatte forpligtelser		
9 Andre hensatte forpligtelser	3.000.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	5.295.653	5.363.245
11 Gæld til pengeinstitutter	0	448.859
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.295.653</u>	<u>5.812.104</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	518.859	577.600
Gæld til pengeinstitutter	1.599.364	2.327.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.172	103.431
Anden gæld	437.524	475.450
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.576.919</u>	<u>3.483.616</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.872.572</u>	<u>9.295.720</u>
Passiver i alt	<u>12.806.496</u>	<u>19.684.014</u>
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		
14 Finansielle risici		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	880.750	1.343.026
Andre omkostninger til social sikring	1.136	0
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>1.252</u>	<u>8.768</u>
	<u>883.138</u>	<u>1.351.794</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	65.300	4.700
Regulering af tidligere års skat	2.726	1.489
Ej lempelsesberettiget andel af betalt udenlandsk udbytteskat	1.471	0
Skat af kursregulering af finansielle instrumenter	<u>0</u>	<u>-11.328</u>
	<u>69.497</u>	<u>-5.139</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	<u>9.475.900</u>	<u>9.475.900</u>
Kostpris 31. december	<u>9.475.900</u>	<u>9.475.900</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-185.977	-135.977
Årets afskrivninger	<u>-50.000</u>	<u>-50.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-235.977</u>	<u>-185.977</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.239.923</u>	<u>9.289.923</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	63.485	508.485
Afgang i årets løb	0	-445.000
Kostpris 31. december	63.485	63.485
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	-185.000
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	185.000
Af- og nedskrivninger 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	63.485	63.485
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	756.250	731.250
Tilgang i årets løb	0	25.000
Kostpris 31. december	756.250	756.250
Opskrivninger 1. januar	4.472.260	2.574.701
Årets resultatandele	-6.958.776	1.897.559
Opskrivninger 31. december	-2.486.516	4.472.260
Overført til hensatte forpligtelser	3.000.000	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	3.000.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.269.734	5.228.510
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Bolwerk A/S	Ikast-Brande	45,0 %
Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS	Ikast-Brande	22,5 %
Happy Homes ApS	Ikast-Brande	50 %

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	778.000	778.000
	778.000	778.000
<p>Aktiekapitalen består af 778 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	4.472.260	2.574.701
Resultatandel	-3.958.776	1.897.559
	513.484	4.472.260
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	5.138.034	5.123.751
Årets overførte overskud eller underskud	-4.495.594	-22.592
Kursregulering af finansielle instrumenter	0	48.203
Skat af kursregulering af finansielle instrumenter	0	-11.328
	642.440	5.138.034
9. Andre hensatte forpligtelser		
<p>Hensatte forpligtelser vedrører negativ egenkapital i associeret virksomhed samt hensættelse til selskabets kautionsforpligtelse overfor associeret virksomhed.</p>		
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.365.653	5.433.245
Heraf forfalder inden for 1 år	-70.000	-70.000
	5.295.653	5.363.245
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.403.666	4.799.936

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
11. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	448.859	956.459
Heraf forfalder inden for 1 år	-448.859	-507.600
	0	448.859
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.408 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 9.240 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.378 t.kr., er der stillet sikkerhed i børsnoterede værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.884 t.kr. Endvidere er deponeret bankkonto, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2 t.kr.

13. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 930 t.kr.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en årlig leasingydelse på 68 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 8 måneder og en samlet restleasingydelse på 40 t.kr.

Selskabet har stillet aktier i associeret virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 0 t.kr., til sikkerhed for associeret virksomheds mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet udgør 57.757 t.kr. pr. 31. december 2016.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution maksimeret til 18.986 t.kr. til sikkerhed for associeret virksomheds mellemværende med pengeinstitut. Gælden, der er stillet begrænset selvskyldnerkaution for, udgør 74.414 t.kr. pr. 31. december 2016.

Selskabet har stillet anparter i associeret virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 1.264 t.kr., til sikkerhed for associeret virksomheds mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet udgør 1.537 t.kr. pr. 31. december 2016.

Noter

13. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Selskabet har stillet selvskyldnerkautions maksimeret til 416 t.kr. til sikkerhed for associeret virksomheds mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet udgør 1.537 t.kr. pr. 31. december 2016.

Selskabet har stillet selvskylderkaution for associeret virksomheds dattervirksomhed. Gælden pr. 31. december 2016 udgør 28.639 t.kr. Kautionen er begrænset til 13.050 t.kr.

14. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswap-aftaler. Ændringer i markedsværdien af renteswap-aftalerne indregnes i resultatopgørelsen.