

Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS

Kyndesens Eng 3, 7160 Tørring

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 12 50 84 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2017.

Finn Hougaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 4. maj 2017

Direktion

Finn Hougaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 1, hvori ledelsen redegør for forventningerne til, at selskabets pengeinstitut fortsat stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for selskabet. Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat, at pengeinstitutets betingelser kan indfries, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning eller måling af selskabets investeringsejendomme. Selskabets investeringsejendomme er indregnet i balancen til 21,7 mio. kr. Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme, under hensyntagen til ejendomsporteføljens beliggenhed og ejendommenes stand, er indregnet til markedsværdi i det nuværende ejendomsmarked. Beregninger af investeringsejendommenes markedsværdier viser både mer- og mindre-værdier i forhold til de i årsregnskabet indregnede værdier, men samlet er vi enige i den af ledelsen foretagne værdiansættelse.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Tørring, den 4. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS
Kyndesens Eng 3
7160 Tørring

CVR-nr.: 12 50 84 92
Stiftet: 1. september 1988
Hjemsted: Hedensted Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
28. regnskabsår

Direktion

Finn Hougaard

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af og investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten værdiansat til 21,7 mio. kr. Med udgangspunkt i ejendomsporteføljens sammensætning med hensyn til beliggenhed og ejendommenes stand, vurderer ledelsen, at selskabets investeringsejendomme er indregnet til markedsværdi i det nuværende ejendomsmarked. På sigt forventes selskabets investeringsejendomme at stige yderligere i markedsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.375.351 kr. mod 1.310.440 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 863.713 kr. mod 566.246 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets drift viser stigende overskud før værdiregulering af investeringsejendomme. Selskabet har i 2016 genereret et likviditetsoverskud, således at det ud af driften har været muligt både at forrente og afdrage på selskabets prioritetsgæld.

Selskabets pengeinstitut har, under visse betingelser, som forventes opfyldt, givet tilsagn om fortsat at stille de kreditfaciliteter til rådighed for selskabet, der er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Gæld til realkreditinstitutter indregnes fremover til amortiseret restgæld og ikke som tidligere til dagsværdi (kursværdi) på balancedagen.

Ændringen har medført, at kursregulering af gæld til realkreditinstitutter pr. 31. december 2015 på 415.608 kr. er indtægtsført i resultatopgørelsen for 2016 i note for Værdiregulering af investeringsejendomme.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændring udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 415 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 91 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat er forøget med 324 t.kr. Balancesummen pr. 31. december 2016 påvirkes ikke af ændringen, da gældsforpligtelser og hensatte forpligtelser samlet formindskes med 324 t.kr., og egenkapitalen forøges med 324 t.kr.

Sammenligningstallene for 2015 er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug mv., andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning, der primært består af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger (incl. varme) og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger på investeringsejendomme samt vareforbrug på byggeafdelingen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af driftsmidler.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, drift af varebil, lokaler og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Herudover indeholder posten værdiregulering af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme, herunder kursgevinst og -tab ved indfrielse og omlægning af lån på investeringsejendomme.

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 materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "vareforbrug mv."

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	1.375.351	1.310.440
Værdiregulering af investeringsejendomme	368.948	102.477
3 Personaleomkostninger	-100.140	-196.773
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.240	0
Resultat før finansielle poster	1.639.919	1.216.144
Andre finansielle indtægter	2.527	1.311
Øvrige finansielle omkostninger	-535.053	-542.104
Resultat før skat	1.107.393	675.351
4 Skat af årets resultat	-243.680	-109.105
Årets resultat	863.713	566.246
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	863.713	566.246
Disponeret i alt	863.713	566.246

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.010	0
6 Investeringsejendomme	<u>21.747.189</u>	<u>21.747.189</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.789.199</u>	<u>21.747.189</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.789.199</u>	<u>21.747.189</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.880	49.664
Periodeafgrænsningsposter	<u>29.464</u>	<u>28.228</u>
Tilgodehavender i alt	<u>66.344</u>	<u>77.892</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>66.344</u>	<u>77.892</u>
Aktiver i alt	<u>21.855.543</u>	<u>21.825.081</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	125.000	125.000
8	Overført resultat	956.984	93.271
	Egenkapital i alt	<u>1.081.984</u>	<u>218.271</u>
Hensatte forpligtelser			
9	Hensættelser til udskudt skat	357.330	113.650
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>357.330</u>	<u>113.650</u>
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	14.308.665	15.210.420
11	Kreditinstitutter i øvrigt	130.000	170.000
12	Gæld til pengeinstitutter	2.252.874	2.252.874
	Deposita	391.289	419.983
13	Anden gæld	1.442.993	1.404.704
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.525.821</u>	<u>19.457.981</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	546.120	531.670
	Gæld til pengeinstitutter	1.172.174	1.313.442
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.157	52.435
	Anden gæld	86.653	116.184
	Periodeafgrænsningsposter	19.304	21.448
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.890.408</u>	<u>2.035.179</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.416.229</u>	<u>21.493.160</u>
	Passiver i alt	<u>21.855.543</u>	<u>21.825.081</u>

1 Usikkerhed om going concern**2 Usikkerhed ved indregning eller måling****14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****15 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets pengeinstitut har, under visse betingelser, som forventes opfyldt, givet tilsagn om fortsat at stille de kreditfaciliteter til rådighed for selskabet, der er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten værdiansat til 21,7 mio. kr. Med udgangspunkt i ejendomsporteføljens sammensætning med hensyn til beliggenhed og ejendommenes stand, vurderer ledelsen, at selskabets investeringsejendomme er indregnet til markedsværdi i det nuværende ejendomsmarked. På sigt forventes selskabets investeringsejendomme at stige yderligere i markedsværdi.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	63.884	160.520
Pensioner	32.186	29.710
Andre omkostninger til social sikring	1.704	3.240
Personaleomkostninger i øvrigt	2.366	3.303
	<u>100.140</u>	<u>196.773</u>
4. Skat af årets resultat		
Udskudt skat af årets resultat	243.680	109.105
	<u>243.680</u>	<u>109.105</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	19.995	460.375
Tilgang i årets løb	46.250	0
Afgang i årets løb	-19.995	-440.380
Kostpris ultimo	<u>46.250</u>	<u>19.995</u>
Af- og nedskrivninger primo	-19.995	-428.761
Årets af-/nedskrivninger	-4.240	0
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	19.995	408.766
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-4.240</u>	<u>-19.995</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>42.010</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	19.464.814	19.856.367
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-391.553</u>
Kostpris ultimo	<u>19.464.814</u>	<u>19.464.814</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.282.375	1.990.822
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>291.553</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>2.282.375</u>	<u>2.282.375</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>21.747.189</u>	<u>21.747.189</u>

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 markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,3
Højeste afkastprocent	10,6
Laveste afkastprocent	5,4

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.598 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.082 t.kr. til -1.516 t.kr.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	93.271	-472.975
Årets overførte overskud	<u>863.713</u>	<u>566.246</u>
	<u>956.984</u>	<u>93.271</u>
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	113.650	4.545
Udskudt skat af årets resultat	<u>243.680</u>	<u>109.105</u>
	<u>357.330</u>	<u>113.650</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.814.785	15.702.090
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-506.120</u>	<u>-491.670</u>
	<u>14.308.665</u>	<u>15.210.420</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.632.385</u>	<u>12.392.018</u>
11. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	170.000	210.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-40.000</u>	<u>-40.000</u>
	<u>130.000</u>	<u>170.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>10.000</u>
12. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.252.874	2.252.874
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>2.252.874</u>	<u>2.252.874</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.252.874</u>	<u>2.252.874</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
13. Anden gæld		
Anden gæld i alt	1.442.993	1.404.704
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.442.993</u>	<u>1.404.704</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.442.993</u>	<u>1.404.704</u>

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.fl., 14.985 t.kr., er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 21.747 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 5.650 t.kr. til sikkerhed for
bankgæld. Ejerpantebrevene og skadesløsbrevene giver pant i ovenstående investeringsejen-
domme.

Selskabets pengeinstitut har stillet tabsgarantier på 3.107 t.kr. overfor selskabets realkredit-
institut.

15. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået 1 stk. operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasing-
ydelse på 37 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 23 måneder og en samlet rest-
leasingydelse på 125 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for Finn Hougaard ApS' mellemværende med pengeinstitut, der pr.
31. december 2016 udgør i alt 1.239 t.kr.