

**Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS**

**Kyndesens Eng 3, 7160 Tørring**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 12 50 84 92**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2016.

---

**Finn Hougaard**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 14. maj 2016

### **Direktion**

Finn Hougaard

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

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

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Bygge-, Handels- og Ejendomsselskabet Patent ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

#### **Forbehold**

##### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Selskabets investeringsejendomme er indregnet i balancen med 21,7 mio. kr. En del af selskabets investeringsejendomme er blevet vurderet af uafhængige ejendomsmæglere i foråret 2013. Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme, under hensyntagen til ejendomsporteføljens beliggenhed og ejendommenes stand, er indregnet til markedsværdi i det nuværende ejendomsmarked. Vurderingerne af selskabets investeringsejendomme viser både mer- og mindre-værdier i forhold til de i årsregnskabet indregnede værdier, men netto viser de uafhængige vurderinger, at investeringsejendommene er værdiansat i størrelsesorden 1-1,5 mio. kr. for højt. Selskabets ledelse har valgt at fastholde den indregnede værdi på 21,7 mio. kr. Vi tager forbehold for værdien af selskabets investeringsejendomme.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

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 pengeinstitutts betingelser kan indfries, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Tørring, den 14. maj 2016

### **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  
27. regnskabsår

### Direktion

Finn Hougaard

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Bredgade 29  
7160 Tørring

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

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. Flere af selskabets investeringsejendomme er blevet vurderet af uafhængige ejendomsmæglere i foråret 2013. Vurderingerne har vist svingende mer- og mindreværdier i forhold til den i årsrapporten indregnede værdi. Med udgangspunkt i ejendomsporteføljens sammensætning med hensyn til beliggenhed og ejendommens stand, vurderer ledelsen, at selskabets investeringsejendomme er indregnet til markedsværdi i det nuværende ejendomsmarked. På sigt forventes selskabets investeringsejendomme at stige i markedsværdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.302.054 kr. mod 1.396.280 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 566.246 kr. mod -114.545 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets drift viser stigende overskud før værdiregulering af investeringsejendomme. Selskabet har i 2015 genereret et likviditetsoverskud, således at det ud af driften har været muligt både at forrente og afdrag 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning (fra håndværker-afdeling), lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, vareforbrug (håndværker-afdeling), omkostninger vedrørende investerings-ejendomme samt andre 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 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 mv.) og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme (incl. varme mv.), reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser 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 samt fortjeneste og tab ved salg materielle anlægsaktiver excl. investeringsejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter samt ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter både boligudlejnings- og erhvervsejendomme og afkastet fastsættes på markedsniveau i intervallet 5% til 10%.

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 "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme 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".

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver excl. investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5-10 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.302.054</b>	<b>1.396.280</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	102.477	-802.391
3 Personaleomkostninger	-196.773	-196.574
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	8.386	10.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.216.144</b>	<b>407.315</b>
Andre finansielle indtægter	1.311	44.407
Andre finansielle omkostninger	-542.104	-584.782
<b>Resultat før skat</b>	<b>675.351</b>	<b>-133.060</b>
4 Skat af årets resultat	-109.105	18.515
<b>Årets resultat</b>	<b>566.246</b>	<b>-114.545</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	566.246	0
Disponeret fra overført resultat	0	-114.545
<b>Disponeret i alt</b>	<b>566.246</b>	<b>-114.545</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsjendomme	21.747.189	21.847.189
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>31.614</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.747.189</u>	<u>21.878.803</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.747.189</u></b>	<b><u>21.878.803</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.664	61.325
	Periodeafgrænsningsposter	<u>28.228</u>	<u>30.514</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>77.892</u>	<u>91.839</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>77.892</u></b>	<b><u>91.839</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.825.081</u></b>	<b><u>21.970.642</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>Egenkapital</b>		
7	Anpartskapital	125.000	125.000
8	Overført resultat	93.271	-472.975
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>218.271</u></b>	<b><u>-347.975</u></b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
9	Hensættelser til udskudt skat	113.650	4.545
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>113.650</u></b>	<b><u>4.545</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.210.420	15.835.862
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	170.000	210.000
	Gæld til pengeinstitutter	2.252.874	2.252.628
	Deposita	419.983	380.249
	Anden langfristet gæld	1.404.704	1.365.123
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.457.981</u>	<u>20.043.862</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	531.670	516.400
	Gæld til pengeinstitutter	1.313.442	1.471.711
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.435	78.505
	Anden gæld	116.184	165.926
	Periodeafgrænsningsposter	21.448	37.668
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.035.179</u>	<u>2.270.210</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>21.493.160</u></b>	<b><u>22.314.072</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.825.081</u></b>	<b><u>21.970.642</u></b>

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****12 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. Flere af selskabets investeringsejendomme er blevet vurderet af uafhængige ejendomsmæglere i foråret 2013. Vurderingerne har vist svingende mer- og mindreværdier i forhold til den i årsrapporten indregnede værdi. 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 i markedsværdi.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	160.520	154.920
Pensioner	29.710	29.438
Andre omkostninger til social sikring	3.240	3.240
Personaleomkostninger i øvrigt	3.303	8.976
	<b><u>196.773</u></b>	<b><u>196.574</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Udskudt skat af årets resultat	109.105	-18.515
	<b><u>109.105</u></b>	<b><u>-18.515</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	19.856.367	21.416.499
Tilgang i årets løb	0	84.698
Afgang i årets løb	<u>-391.553</u>	<u>-1.644.830</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>19.464.814</u></b>	<b><u>19.856.367</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	1.990.822	2.782.375
Årets regulering til dagsværdi	0	-291.553
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>291.553</u>	<u>-500.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>2.282.375</u></b>	<b><u>1.990.822</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>21.747.189</u></b>	<b><u>21.847.189</u></b>

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.

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 2.886 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 218 t.kr. til -2.668 t.kr.



**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	460.375	498.255
Afgang i årets løb	<u>-440.380</u>	<u>-37.880</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>19.995</u></b>	<b><u>460.375</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-428.761	-466.641
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>408.766</u>	<u>37.880</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-19.995</u></b>	<b><u>-428.761</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>31.614</u></b>
<b>7. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-472.975	-358.430
Årets overførte overskud	<u>566.246</u>	<u>-114.545</u>
	<b><u>93.271</u></b>	<b><u>-472.975</u></b>
<b>9. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	4.545	23.060
Udskudt skat af årets resultat	<u>109.105</u>	<u>-18.515</u>
	<b><u>113.650</u></b>	<b><u>4.545</u></b>

## Noter

---

### 10. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	491.670	12.392.018	15.702.090	16.312.262
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	40.000	10.000	210.000	250.000
Gæld til pengeinstitutter	0	2.252.874	2.252.874	2.252.628
Deposita	0	419.983	419.983	380.249
Anden langfristet gæld	0	1.404.704	1.404.704	1.365.123
	<u>531.670</u>	<u>16.479.579</u>	<u>19.989.651</u>	<u>20.560.262</u>

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.fl., 15.912 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 21.747 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt 5.650 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Ejerpantebrevene og skadesløsbrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Der er stillet tabsgarantier på 3.526 t.kr. af pengeinstitut overfor realkreditinstitutter.

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for Finn Hougaard ApS's mellemværende med pengeinstitut er der stillet ubegrænset kaution. Finn Hougaard ApS's mellemværende med pengeinstitut udgør pr. 31. december 2015 i alt 1.231 t.kr.

#### Operationel leasing

Selskabet har indgået 1 stk. operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 37 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 35 måneder og en samlet restleasingydelse på 162 t.kr.