

JULIUS NIELSEN A/S

Østre Stationsvej 43
5000 Odense C

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

08/01/2018

Bent Julius Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JULIUS NIELSEN A/S

Østre Stationsvej 43

5000 Odense C

Telefonnummer: 66140691

CVR-nr: 13735476

Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

Revisor

REVISION & RÅD STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Svendborgvej 83

5260 Odense S

DK Danmark

CVR-nr: 36923318

P-enhed: 1020488057

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 for JULIUS NIELSEN A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

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

Årsrapporten, indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18/12/2017

Direktion

Bent Julius Nielsen

Bestyrelse

Peter Olsen

Bent Julius Nielsen

Xiaoguang Qi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JULIUS NIELSEN A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JULIUS NIELSEN A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at

opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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.

Odense, 18/12/2017

Leif Åhl Petersen

Statsautoriseret revisor

REVISION & RÅD STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 36923318

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter investering i beboelses- og erhvervsejendomme. Herudover besidder selskabet finansielle anlægsaktiver.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Omstående følger selskabets årsregnskab for 2016/17, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2016 – 30. september 2017 og balance pr. 30. september 2017 med tilhørende noter. Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 4.771.501 og balancen en negativ egenkapital på kr. 15.407.783.

Årets resultat er positivt påvirket af forøgede lejeindtægter med kr. 238.688. Selskabet har ingen ejendomme med tomgang.

Som følge af et fald i anvendte forrentningsprocenter ved beregning af dagsværdi for selskabets investeringsejendomme udgør årets værdiregulering af investeringsejendomme en forøgelse af den regnskabsmæssige værdi med kr. 4.375.000. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

Årets resultat før skat og før regulering af investeringsejendomme til dagsværdi udgør kr. 1.986.876 mod kr. 3.175.358 i foregående regnskabsår. Denne resultatnedgang kan primært henføres til tabshensættelse på tilgodehavende hos moderselskab på kr. 1.013.703.

Selskabet har i regnskabsåret fået tilført kr. 22.084.078 som ansvarlige uforrentede lån heraf er kr. 21.584.078 tilført fra selskabets ultimative ejer.

Ledelsen forventer, at egenkapitalen kan retableres på lang sigt grundet forventede positive konjunkturer samt bortfald af renteswaps (gæld) ved disse aftalers udløb.

Selskabet tilstræber at mindske risikoen på selskabets gældsforpligtelser, herunder betaling af rente. Dette gøres ved brug af renteswap til afdækning af løbetid til fast rente. Gældsforpligtelsen er primært danske realkreditlån.

Bestyrelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder, som ændrer på de i driftsregnskab og balance viste tal og sammenhænge.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår genererer et positivt driftsresultat og en positiv pengestrøm, som muliggør yderligere nedbringelse af gælden til pengeinstitutter og forpligtelser for så vidt angår finansielle kontrakter.

Grundet den positive udvikling på ejendomsmarkedet forventer ledelsen at reducere ejendomsporteføljen i de kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at indregne gældsforpligtelser til dagsværdi. Som følge heraf, er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende område:

Gæld, der vedrører investeringsejendomme, er optaget til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør pr. 30. september 2016:

Egenkapitalen forøges med kr. 1.584.270.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i DKK.

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 og nedskrivninger.

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

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

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

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

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelse

Investeringsejendomme, regulering til dagsværdi

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Lejeindtægter ejendomme

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Omkostninger ejendomme

Posten omfatter ejendomsskat, forsikring, forbrugsafgifter samt reparation og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, pension og sociale omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, amortisering af låneomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber.

Balance**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i forrentningsprocenter på henholdsvis 5,25% (ejendomme erhverv) og 4,5% til 4,75% (boligejendomme) og dels med udgangspunkt i seneste offentlige ejendomsvurdering/ejendommens kostpris. Den beregnede dagsværdi for den enkelte ejendom korrigeres skønsmæssigt i overensstemmelse med ejendommens specifikke forhold, såsom beliggenhed, salgbarhed m.v.

Kostprisen for ejendomme omfatter købesum ifølge skøde med tillæg af handelsomkostninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger.

Årets afskrivninger er beregnet efter det lineære princip på basis af en skønnet brugstid på 3-5 år og en forventet restværdi på kr. 0.

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 og andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandele i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed med den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i tilknyttet virksomhed.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttet virksomhed med den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi i henhold til senest aflagte årsrapport.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris eller vurderet dagsværdi såfremt denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatsen indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 amortisation af kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen for tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Finansielle instrumenter

Urealiserede fortjenester og tab på kontrakter omfattende renteswap til sikring af ejendomsfinansiering (fremtidige pengestrømme) indregnes i balancen som andre tilgodehavender/gældsforpligtelser.

Urealiserede fortjenester respektive tab posteres direkte på egenkapitalen med fradrag af selskabsskat.

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		12.666.225	12.427.537
Andre driftsindtægter		4.584	48.072
Eksterne omkostninger		-2.035.233	-869.423
Ejendomsomkostninger		-3.054.487	-2.748.350
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.375.000	26.449.270
Bruttoresultat		11.956.089	35.307.106
Personaleomkostninger	1	-532.526	-572.256
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-11.818	-4.167
Resultat af ordinær primær drift		11.411.745	34.730.683
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		184.144	128.779
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		69.329	59.281
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-40.996	-40.525
Andre finansielle omkostninger		-5.262.346	-5.253.590
Ordinært resultat før skat		6.361.876	29.624.628
Skat af årets resultat	3	-1.590.375	-6.482.000
Årets resultat		4.771.501	23.142.628
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		184.144	128.779
Overført resultat		4.587.357	23.013.849
I alt		4.771.501	23.142.628

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		202.763.000	198.388.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		47.271	4.166
Materielle anlægsaktiver i alt	4	202.810.271	198.392.166
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		462.295	278.151
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	462.295	278.151
Anlægsaktiver i alt		203.272.566	198.670.317
Andre tilgodehavender		305.972	468.329
Periodeafgrænsningsposter		53.110	0
Tilgodehavender i alt		359.082	468.329
Likvide beholdninger		253.571	19.178
Omsætningsaktiver i alt		612.653	487.507
Aktiver i alt		203.885.219	199.157.824

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		25.000.000	25.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		395.627	211.483
Overført resultat		-40.803.410	-47.538.603
Egenkapital i alt		-15.407.783	-22.327.120
Hensættelse til udskudt skat		10.830.000	8.633.845
Hensatte forpligtelser i alt		10.830.000	8.633.845
Gæld til realkreditinstitutter		165.507.790	168.312.908
Gæld til banker		7.804.590	10.717.043
Kreditinstitutter i øvrigt		0	20.275.445
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.000.000	1.000.000
Ansvarlig lånekapital		22.084.078	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	196.396.458	200.305.396
Gæld til realkreditinstitutter		4.040.465	1.613.579
Gæld til banker		828.661	3.529.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser		455.510	533.526
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		42.108	197.183
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.699.800	6.672.181
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.066.544	12.545.703
Gældsforpligtelser i alt		208.463.002	214.882.214
Passiver i alt		203.885.219	199.157.824
	Note		
Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter	7		

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	25.000.000	211.483	-49.122.873	-23.911.390
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer	0	0	1.584.270	1.584.270
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	0	2.147.836	2.147.836
Årets resultat	0	184.144	4.587.357	4.771.501
Egenkapital, ultimo	25.000.000	395.627	-40.803.410	-15.407.783

Selskabskapitalen består af A-aktier nom. kr. 60.000 og B-aktier nom. kr. 24.940.000.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Løn og gager	-503.500	-548.675
Pensioner	-25.160	-17.807
Andre omkostninger til social sikring	-3.866	-5.774
	<u>-532.526</u>	<u>-572.256</u>
 Gennemsnitligt antal ansatte	 2	 2

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-11.818	-4.167
	<u>-11.818</u>	<u>-4.167</u>

3. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	-1.590.375	-6.482.000
	<u>-1.590.375</u>	<u>-1.852.000</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar mv. kr.
Kostpris primo	130.065.634	555.385
Tilgang	0	59.089
Afgang	0	-12.500
Kostpris ultimo	130.065.634	601.974
Værdireguleringer primo	68.322.366	0
Årets værdiregulering	4.375.000	0
Værdireguleringer ultimo	72.697.366	0
Af- og nedskrivning primo	0	551.219
Årets afskrivning	0	11.818
Tilbageførsel ved afgang	0	-8.334
Af- og nedskrivning ultimo	0	554.703
Regnskabsmæssig værdi ultimo	202.763.000	47.271

Ejendomsværdi udgør ifølge seneste offentlige vurdering kr. 157.930.000.

På selskabets ejendomme er der tinglyst ejerpantebreve på nom. kr. 11.690.000 samt skadesløsbreve på nom. kr. 17.200.000 deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld samt til sikkerhed for bankgæld i selskabets moderselskab.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på grundlag af forrentningsprocenter – se omtale i anvendt regnskabspraksis. Ændringer i forrentningsprocenter har stor indflydelse på den beregnede dagsværdi. Efterfølgende følsomhedsanalyse viser konsekvensen af henholdsvis en stigning i forrentningsprocenten på 1 procentpoint og et fald i forrentningsprocenten på 1 procentpoint.

Stigning i forrentningsprocent på 1 procentpoint – beregnet dagsværdi = 168.354.000

Fald i forrentningsprocent på 1 procentpoint – beregnet dagsværdi = 254.930.000

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdi- papirer og kapitalandele kr.
Kostpris primo	66.668	2.425.189
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	66.668	2.425.189
Nettoopskrivninger primo	211.483	-2.425.189
Årets opskrivning	184.144	0
Udloddet udbytte	0	0
Nettoopskrivninger ultimo	395.627	-2.425.189
Regnskabsmæssig værdi ultimo	462.295	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Thaneeya International A/S, Odense	100%	462.295	184.144

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Ansvarlig lånekapital	22.084.078	0	22.084.078	22.084.078
Prioritetsgæld	169.548.255	4.040.465	165.507.790	135.869.117
Renteswap	7.963.427	158.837	7.804.590	5.862.295
Bankgæld	828.661	828.661	0	0
Anden gæld	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000
	201.424.421	5.027.963	196.396.458	164.815.490

7. Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået finansielle kontrakter for et samlet kontraktbeløb på kr. 49.590.030.

Kontrakterne omfatter renteswap med forfald i perioden 2017 til og med 1. januar 2024.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 30. september 2017 kr. 0.