

Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS

**Nørregade 7, 2. gård
8700 Horsens**

CVR-nr. 15 00 27 94

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 09/06 2017

Kenn Lund Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 | 10 |
| Balance pr. 31. december 2016 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter til årsrapporten | 14 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS
Nørregade 7, 2. gård
8700 Horsens

CVR-nr.: 15 00 27 94
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 20. december 1990
Regnskabsår: 26. regnskabsår
Hjemsted: Horsens

Direktion

Kenn Lund Jacobsen, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. juni 2017

Direktion

Kenn Lund Jacobsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital lejeren i Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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

Ledelsen har i årsregnskabets note 1 redegjort for forudsætningerne for at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje. En afgørende forudsætning er, at der efter balancedagen kan opnås tilsagn fra selskabets og koncernens pengeinstitut om den nødvendige likviditet til de planlagte aktiviteter.

Mulighederne for at opnå de nødvendige faciliteter, som er højere end i 2016, er efter vores opfattelse særligt påvirket af udviklingen i den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme og ændringer i centrale forudsætninger for værdiansættelsen må forventes at have betydning for selskabets og koncernens mulighed for at fremskaffe den nødvendige finansiering.

Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen men fremhæver den betydelige usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Ledelsen har i årsregnskabets note 2 omtalt forudsætningerne og usikkerheden knyttet til værdiansættelsen af investeringsejendomme. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen, men fremhæver den væsentlige usikkerhed knyttet til ledelsens vurdering, herunder at efterfølgende regnskabsår kan påvirkes væsentligt af ændringer i de centrale forudsætninger.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 årsregnskabet

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

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

- 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.

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.

Horsens, den 9. juni 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendommen Nørregade 7, Horsens til erhvervs- og beboelsesformål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabet note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 171.503, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.534.220.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Finansiering

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabet note 1.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørregade 7, Horsens ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendommen, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. 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.

Selskabsskat 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 betalte acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 543.746 | 517.476 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 3 | <u>(40.822)</u> | <u>(55.875)</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 502.924 | 461.601 |
| Finansielle indtægter | 4 | 19.200 | 28.665 |
| Finansielle omkostninger | 5 | <u>(220.456)</u> | <u>(202.119)</u> |
| Resultat før skat | | 301.668 | 288.147 |
| Skat af årets resultat | 6 | <u>(130.165)</u> | <u>(64.851)</u> |
| Årets resultat | | <u>171.503</u> | <u>223.296</u> |
| Overført resultat | | <u>171.503</u> | <u>223.296</u> |
| | | <u>171.503</u> | <u>223.296</u> |

Balance pr. 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 7 | 13.437.704 | 13.437.704 |
| Materielle anlægsaktiver | | 13.437.704 | 13.437.704 |
| Anlægsaktiver i alt | | 13.437.704 | 13.437.704 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 24.305 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 236.359 | 242.048 |
| Andre tilgodehavender | | 35.438 | 31.103 |
| Tilgodehavender | | 296.102 | 273.151 |
| Likvide beholdninger | | 22.781 | 51.559 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 318.883 | 324.710 |
| Aktiver i alt | | 13.756.587 | 13.762.414 |

Balance pr. 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | 3.334.220 | 3.162.717 |
| Egenkapital | 8 | <u>3.534.220</u> | <u>3.362.717</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | 9 | 1.410.155 | 1.302.238 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.410.155</u> | <u>1.302.238</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.997.304 | 7.290.952 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 10 | <u>6.997.304</u> | <u>7.290.952</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 10 | 337.402 | 386.140 |
| Kreditinstitutter | | 1.200.000 | 1.200.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 6.058 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 80.768 | 21.802 |
| Selskabsskat | | 22.248 | 15.289 |
| Anden gæld | | 32.436 | 46.280 |
| Deposita | | 135.996 | 136.996 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.814.908</u> | <u>1.806.507</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>8.812.212</u> | <u>9.097.459</u> |
| Passiver i alt | | <u>13.756.587</u> | <u>13.762.414</u> |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 1 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 2 | | |
| Eventualposter m.v. | 11 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 12 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 13 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 200.000 | 3.162.717 | 3.362.717 |
| Årets resultat | 0 | 171.503 | 171.503 |
| Egenkapital 31. december 2016 | <u>200.000</u> | <u>3.334.220</u> | <u>3.534.220</u> |

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets budget for 2017 udviser et yderligere finansieringsbehov i forhold til 2016 og det er en afgørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets og koncernens pengeinstitut stiller den nødvendige finansiering til rådighed for de planlagte aktiviteter.

Der er på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet ikke modtaget et bindende tilsagn fra pengeinstituttet. Det er imidlertid ledelsens forventning, at vil være muligt at indgå en aftale efter balancedagen, som sikrer selskabets og koncernen den nødvendige likviditet og på denne baggrund er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

Der er betydelig usikkerhed knyttet til denne vurdering og særligt ændringer i de centrale forudsætninger for værdiansættelse af selskabets ejendomme, som er omtalt i note 2, vurderes at have betydning for mulighederne for at tilvejebringe den nødvendige finansiering. På denne måde er selskabets evne til at fortsætte driften under indflydelse af forhold uden for ledelsens kontrol.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- Erfaringer med køb og salg samt belåning
- Ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

I 2016 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,1 % (2015: 4,2 %). Afkastet er lidt lavere end det generelle afkastkrav på 5,25 % for de bedst beliggende ejendomme i Horsens ifølge <colliers Markedspuls for 1. kvartal 2017. Det skyldes, at der i 2016 dels har været en mindre midlertidig tomgang, der er indregnet i afkastet, dels at afkastet er negativt påvirket af, at enkelte ejendomme er under udvikling og derfor ikke udlejet. På denne baggrund er der ikke foretaget værdiregulering.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendomme er således indregnet til en dagsværdi på 13.438 t.kr. (afrundet: $100/4,13 \times 555$ t.kr.).

Blandt andet som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Der henvises i øvrigt til note 7.

Noter til årsrapporten

| | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| 3 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer | (40.822) | (60.000) |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>(40.822)</u> | <u>(60.000)</u> |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser | 0 | 4.125 |
| Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme | <u>0</u> | <u>4.125</u> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt | <u>(40.822)</u> | <u>(55.875)</u> |
| | | |
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 19.200 | 18.700 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 9.965 |
| | <u>19.200</u> | <u>28.665</u> |
| | | |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 10.700 | 15.373 |
| Andre finansielle omkostninger | 209.756 | 186.746 |
| | <u>220.456</u> | <u>202.119</u> |
| | | |
| 6 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 22.248 | 15.289 |
| Årets udskudte skat | 107.917 | 49.562 |
| | <u>130.165</u> | <u>64.851</u> |

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2016 | 11.173.264 |
| Tilgang i årets løb | 40.822 |
| Kostpris 31. december 2016 | <u>11.214.086</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2016 | 2.264.440 |
| Årets værdireguleringer | <u>(40.822)</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2016 | <u>2.223.618</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | <u>13.437.704</u> |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav, der kan opgøres til 4,13 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | (0,50)% <u>kr.</u> | Basis <u>kr.</u> | 0,50 % <u>kr.</u> |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| Afkastprocent | <u>3,63</u> | <u>4,13</u> | <u>4,63</u> |
| Dagsværdi | <u>15.288.733</u> | <u>13.437.705</u> | <u>11.986.631</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>1.851.028</u> | <u>0</u> | <u>(1.451.074)</u> |

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1 anpart à nominelt kr. 200.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

| | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 9 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 1.443.475 | 1.388.617 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse | (33.320) | (33.320) |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | (55.171) | (53.059) |
| Skattemæssigt underskud | 55.171 | 0 |
| | <u>1.410.155</u> | <u>1.302.238</u> |

10 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>Gæld</u> <u>1. januar 2016</u> | <u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2016</u> | <u>Afdrag</u> <u>næste år</u> | <u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> |
|--------------------------------|--------------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.632.828 | 7.328.432 | 331.128 | 5.673.056 |
| Andre kreditinstitutter | 44.264 | 6.274 | 6.274 | 0 |
| | <u>7.677.092</u> | <u>7.334.706</u> | <u>337.402</u> | <u>5.673.056</u> |

11 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet Skyline Holding ApS og de øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen.

Noter til årsrapporten

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld 7.328 t.kr. (31.12.2015: 7.632 t.kr.) er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.438 t.kr. (31.12.2015: 13.438 t.kr.)

Til sikkerhed for alt bankens mellemværende, herunder bankgæld på 1.200 t.kr. (31.12.2015: 1.200 t.kr.) er givet ejerpant på 2.200 t.kr. i ejendomme.

Billån pr. 31.12.2016 på 6 t.kr. (31.12.2015: 44 t.kr.) er sikret ved pant i materielle anlægsaktiver. Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver udgør 0 t.kr. som følge af, at aktivet er solgt i 2013.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Til sikkerhed for alt bankens mellemværende med moderselskabet Skyline Holding ApS og de tilknyttede selskaber KJ Investment ApS og KJ Byg og Boligudlejning ApS, herunder bankgæld på 146.649 t.kr. (31.12.2015: 132.053 t.kr.) er givet samme ejerpant på 2.200 t.kr. i ejendomme.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Udlejning af kontorfaciliteter, årlig leje 85 t.kr., til KJ Byg og Boligudlejning ApS. Lejeaftalen er indgået på samme vilkår som aftaler indgået med selskabets øvrige lejere.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Skyline Holding ApS
Nørregade 7, 2. gården
8700 Horsens