

Stanico A/S

**Havnegade 36
5000 Odense C**

CVR-nr. 15 23 47 92

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. juni 2017

Thor Stadil
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	13
Balance pr. 31. december 2016	14
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Stanico A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. juni 2017

Direktion

Ronald Lambertus Maria
Bouwens

Bestyrelse

Christian Nicholas Stadil
formand

Thor Stadil

Marianne Schelde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Stanico A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stanico A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Odense, den 12. juni 2017

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Stanico A/S
Havnegade 36
5000 Odense C

CVR-nr.: 15 23 47 92
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Odense

Bestyrelse

Christian Nicholas Stadil, formand
Thor Stadil
Marianne Schelde

Direktion

Ronald Lambertus Maria Bouwens

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
5000 Odense C

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Thornico A/S, Odense

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer en portefølje af ejendomme i Danmark, som selskabet selv administrerer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2016 er der anvendt individuelle fastsatte afkastkrav.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen. Ændringer på 0,5% vil medføre ændringer i dagsværdien på ca. 11-13 mio.

Ejendommene anvendes til henholdsvis boligformål samt erhvervsudlejning, og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 6 procent.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 4.544.407, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 83.597.904.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stanico A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Huslejen indregnes i resultatopgørelsen, når faktura er udstedt.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 finansiell 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder” indregnet og målt efter den indre værdis metode.

Anvendt regnskabspraksis

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, er uden for virksomhedens kontrol, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i måles efter indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Nettoopskrivning af kapitalandele i overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i . Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer måles til dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		6.632.587	5.607.227
Personaleomkostninger	1	-479.230	-494.458
Andre driftsomkostninger		<u>-211.777</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		5.941.580	5.112.769
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>4.132.293</u>	<u>-981.264</u>
Resultat før finansielle poster		10.073.873	4.131.505
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	548.781	195.002
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	1.656.082	1.423.695
Finansielle indtægter	4	243.796	177.153
Finansielle omkostninger	5	<u>-900.415</u>	<u>-2.718.640</u>
Resultat før skat		11.622.117	3.208.715
Skat af årets resultat	6	<u>-7.077.710</u>	<u>345.357</u>
Årets resultat		<u>4.544.407</u>	<u>3.554.072</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.804.768	418.696
Overført resultat	<u>2.739.639</u>	<u>3.135.376</u>
	<u>4.544.407</u>	<u>3.554.072</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	<u>141.609.611</u>	<u>152.774.080</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>141.609.611</u>	<u>152.774.080</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	2.648.709	2.099.928
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	23.929.144	22.673.062
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>560</u>	<u>655</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>26.578.413</u>	<u>24.773.645</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>168.188.024</u>	<u>177.547.725</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		236.846	3.969
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.820.707	7.007.437
Andre tilgodehavender		318.577	405.056
Periodeafgrænsningsposter		<u>126.479</u>	<u>119.335</u>
Tilgodehavender		<u>22.502.609</u>	<u>7.535.797</u>
Likvide beholdninger		<u>1.225</u>	<u>3.059</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.503.834</u>	<u>7.538.856</u>
Aktiver i alt		<u>190.691.858</u>	<u>185.086.581</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		25.692.758	23.887.990
Øvrige lovpligtige reserver		0	0
Overført resultat		<u>52.905.146</u>	<u>49.757.773</u>
Egenkapital	10	<u>83.597.904</u>	<u>78.645.763</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>20.333.204</u>	<u>14.397.286</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>20.333.204</u>	<u>14.397.286</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>76.239.598</u>	<u>80.162.598</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>76.239.598</u>	<u>80.162.598</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11	3.782.455	3.800.642
Banker	11	1.461.396	3.492.462
Selskabsskat		1.141.778	284.867
Anden gæld		809.999	1.099.239
Periodeafgrænsningsposter		104.942	0
Deposita		<u>3.220.582</u>	<u>3.203.724</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.521.152</u>	<u>11.880.934</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>86.760.750</u>	<u>92.043.532</u>
Passiver i alt		<u>190.691.858</u>	<u>185.086.581</u>
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	416.463	428.389
Pensioner	29.004	28.476
Andre omkostninger til social sikring	2.272	2.520
Andre personaleomkostninger	31.491	35.073
	<u>479.230</u>	<u>494.458</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>548.781</u>	<u>195.002</u>
	<u>548.781</u>	<u>195.002</u>
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>1.656.082</u>	<u>1.423.695</u>
	<u>1.656.082</u>	<u>1.423.695</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	243.796	177.018
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>135</u>
	<u>243.796</u>	<u>177.153</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	899.400	2.522.324
Kursreguleringer omkostninger	<u>1.015</u>	<u>196.316</u>
	<u>900.415</u>	<u>2.718.640</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.045.992	5.958
Årets udskudte skat	5.935.918	-1.184.783
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>14</u>	<u>554.559</u>
	<u>6.981.924</u>	<u>-624.266</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	7.077.710	-345.357
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>-95.786</u>	<u>-278.909</u>
	<u>6.981.924</u>	<u>-624.266</u>

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsej endomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	121.917.587
Tilgang i årets løb	1.045.035
Afgang i årets løb	<u>-36.900.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>86.062.622</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	30.856.493
Årets opskrivninger	4.132.293
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	<u>20.558.203</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>55.546.989</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>141.609.611</u></u>

8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	1.974.928	1.779.926
Årets resultat	<u>548.781</u>	<u>195.002</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>2.523.709</u>	<u>1.974.928</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>2.648.709</u></u>	<u><u>2.099.928</u></u>

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Jonstrupvej 117-119 ApS	Odense	100%

9 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2016	<u>760.000</u>	<u>760.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>760.000</u>	<u>760.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	21.913.062	21.689.367
Årets resultat	1.656.082	1.423.695
Udbytte til moderselskabet	<u>-400.000</u>	<u>-1.200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>23.169.144</u>	<u>21.913.062</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>23.929.144</u>	<u>22.673.062</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
K/S Generatorvej 4	Odense	40%

Noter til årsrapporten

10 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	5.000.000	23.887.990	49.757.773	78.645.763
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	311.948	311.948
Årets resultat	0	1.804.768	2.739.639	4.544.407
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	95.786	95.786
Egenkapital 31. december 2016	5.000.000	25.692.758	52.905.146	83.597.904

11 Langfristede gældsforpligtelser

	2016 kr.	2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	61.030.001	64.880.556
Mellem 1 og 5 år	15.209.597	15.282.042
Langfristet del	76.239.598	80.162.598
Inden for et år	3.782.455	3.800.642
	80.022.053	83.963.240

12 Eventualposter m.v.

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingaftale med en årlig leasingydelse på DKK 62.688.

Noter til årsrapporten

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Ejerpantebreve TDKK 87.313 i grunde og bygninger til bogført værdi TDKK 140.877

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Skadeløsbreve i grunde og bygninger, TDKK 45.000 til bogført værdi TDKK 135.284

Øvrige sikkerhedsstillelser

Pantstillende byrder i grunde og bygninger, TDKK 350

Der er over for associeret virksomhed afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld med bogført værdi på TDKK 3.798.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Thornico A/S