

J.V.J. Byg ApS
CVR-nr. 15501197
Sankt Gertruds Stræde 1, 1.
5000 Odense C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.06.2016

Dirigent

Navn: Peter Søndergaard Christiansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J.V.J. Byg ApS
Sankt Gertruds Stræde 1, 1.
5000 Odense C

CVR-nr.: 15501197
Stiftet: 01.09.1991
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Peter Søndergaard Christiansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for J.V.J. Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08.06.2016

Direktion

Peter Søndergaard Christiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i J.V.J. Byg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J.V.J. Byg ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 08.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erik Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter investering, drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter på statusdagen 9 boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.685 t.kr. mod 4.221 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 770 t.kr. mod 181 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af 9 velbeliggende ejendomme, med i alt 15 erhvervslejemål samt 30 boliglejemål. Ejendommene er centralt beliggende med en hovedvægt i Odense City. Samtlige ejendomme anses for at være i god stand.

Selskabet har ultimo 2015 solgt en ejendom med en realiseret gevinst. På statusdagen var de likviditetsmæssige indvirkninger endnu ikke afviklet. Dette vil forbedre selskabets likviditetsmæssige situation i 2016.

Der har været meget lidt tomgang, hvorfor ejendommene er meget tæt på at være udlejet 100 % over hele året.

Selskabets egenkapital er negativ og er dermed omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab. Ledelsen forventer, at stigende husleje vil medføre, at markedsværdien på ejendomme vil stige, samt at omkostningsniveauet vil være stabilt. På baggrund af disse forudsætninger forventer ledelsen, at selskabet kan reetablere kapitalen indenfor en begrænset tidshorisont ved egen indtjening.

Ejendommenes gennemsnitlige afkastkrav er 5,28 % i 2015, idet ledelsen forventer, at værdien hermed svarer til markedsværdi. Herved er den samlede værdi af ejendomsporteføljen ikke ændret regnskabsmæssigt.

Det er ledelsens forventning, at likviditeten i selskabet i 2016 vil være på et niveau, hvor det vil være muligt under normale omstændigheder at indfri selskabets fordringer pr. 31. december 2016. Dette bl.a. som følge af stigninger i indtægtsgrundlaget samt det fortsatte lave renteniveau.

Selskabets ledelse har derfor valgt at aflægge regnskabet med henblik på fortsat drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ledelsesberetning

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedet ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i note 4, som viser effekten af en mindre ændring af afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Forventet udvikling

Direktionen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår vil kunne fastholde det nuværende aktivitetsniveau med et derved følgende højere positivt resultat før værdireguleringer end regnskabsåret 2015.

Særlige risici

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansieringen af selskabets investeringsejendomme og består dermed i det væsentlige i risikoen for markedsbestemte rentestigninger. Realkreditlån optages primært med fast rente. Lån med fast rente er konverterbare, og selskabets langsigtede følsomhed overfor rentestigninger forsøges dermed begrænset.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 indgår i en dansk sambeskatning. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.684.665	4.221.540
Personaleomkostninger	2	(383.977)	(380.223)
Af- og nedskrivninger		(12.411)	(3.103)
Driftsresultat		4.288.277	3.838.214
Andre finansielle indtægter		250.945	241.424
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(372.500)	(319.300)
Andre finansielle omkostninger	3	(3.170.129)	(3.150.628)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		996.593	609.710
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.113	(366.153)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		47.112	(18.571)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.053.818	224.986
Skat af ordinært resultat	4	(284.095)	(43.651)
Årets resultat		769.723	181.335
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		769.723	181.335
		769.723	181.335

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		85.657.458	87.587.458
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		46.540	58.951
Materielle anlægsaktiver	5	85.703.998	87.646.409
 Anlægsaktiver		 85.703.998	 87.646.409
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.029.828	3.776.120
Andre tilgodehavender		33.096	67.408
Tilgodehavender		4.062.924	3.843.528
 Likvide beholdninger	6	 2.150.825	 0
 Omsætningsaktiver		 6.213.749	 3.843.528
 Aktiver		 91.917.747	 91.489.937

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.618.162)</u>	<u>(2.387.885)</u>
Egenkapital		<u>(1.493.162)</u>	<u>(2.262.885)</u>
Udskudt skat		<u>446.547</u>	<u>162.452</u>
Hensatte forpligtelser		<u>446.547</u>	<u>162.452</u>
Gæld til realkreditinstitutter		48.717.322	50.965.500
Bankgæld		516.173	537.978
Kreditinstitutter i øvrigt		5.397.012	6.414.063
Deposita		<u>1.112.636</u>	<u>1.139.681</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>55.743.143</u>	<u>59.057.222</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	2.038.989	1.724.781
Bankgæld		21.663.133	21.151.032
Modtagne forudbetalinger fra kunder		121.973	119.218
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.524.761	8.301.608
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		982.283	964.503
Anden gæld		<u>2.890.080</u>	<u>2.272.006</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>37.221.219</u>	<u>34.533.148</u>
Gældsforpligtelser		<u>92.964.362</u>	<u>93.590.370</u>
Passiver		<u>91.917.747</u>	<u>91.489.937</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(2.387.885)	(2.262.885)
Årets resultat	0	769.723	769.723
Egenkapital ultimo	125.000	(1.618.162)	(1.493.162)

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedet ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i efterfølgende tabel, som viser effekten af en mindre ændring af afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	350.046	347.733
Pensioner	27.749	27.750
Andre omkostninger til social sikring	5.075	3.633
Andre personaleomkostninger	1.107	1.107
	383.977	380.223
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.957.510	3.017.384
Øvrige finansielle omkostninger	212.619	133.244
	3.170.129	3.150.628

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	299.062	55.122
Effekt af ændrede skattesatser	(14.967)	(11.471)
	<u>284.095</u>	<u>43.651</u>
	<u>Investerings-</u>	<u>Andre anlæg,</u>
	<u>ejendomme</u>	<u>driftsmateriel</u>
	<u>kr.</u>	<u>og inventar</u>
		<u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	80.355.890	62.054
Afgange	(2.345.150)	0
Kostpris ultimo	<u>78.010.740</u>	<u>62.054</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(3.103)
Årets afskrivninger	0	(12.411)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(15.514)</u>
Dagsværdireguleringer primo	7.231.568	0
Årets dagsværdireguleringer	10.113	0
Tilbageførsel ved afgange	405.037	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>7.646.718</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>85.657.458</u>	<u>46.540</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,28
Højeste afkastprocent	7,00
Laveste afkastprocent	4,50

Noter

Følsomhedsanalyse:

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

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje t.kr.	Egenkapital t.kr.	Regulering t.kr.
Ændring af afkastkrav til	5,18	87.194	154	1.647
Ændring af afkastkrav til	5,28	85.657	(1.493)	0
Ændring af afkastkrav til	5,38	83.872	(3.167)	(1.674)

6. Likvide beholdninger

Der indgår i regnskabsposten en deponeringskonto på 2.151 t.kr. vedrørende salg af ejendomme. Deponeringskontoen er indisponibel og står til sikkerhed for indfrielse af prioritetsgæld.

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	924.781	1.138.989	48.717.322	38.588.795
Bankgæld	0	0	516.173	N/A
Kreditinstitutter i øvrigt	800.000	900.000	5.397.012	N/A
Deposita	0	0	1.112.636	N/A
	1.724.781	2.038.989	55.743.143	38.588.795

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Peter Christiansen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter er afgivet følgende:

Ejerpantebrev 3.200.000 kr. i ejendommen Odensevej 27A-H, Ringe, bogført værdi 6.821 t.kr.

Ejerpantebrev 4.900.000 kr. i ejendommen Østergade 1/Algade 41, Ringe, bogført værdi 6.826 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitut og koncernforbundne selskabs mellemværende med kreditinstitut er afgivet følgende:

Ejerpantebrev 350.000 kr. i ejendommen Klaregade 25, Odense, bogført værdi 11.728 t.kr.

Ejerpantebrev 1.000.000 kr. i ejendommen Aaskovvej 34A, Ryslinge, bogført værdi 4.274 t.kr.

Ejerpantebrev 1.500.000 kr. i ejendommen Ørbækvej 11, Gislev, bogført værdi 2.552 t.kr.

Ejerpantebrev 4.000.000 kr. i ejendommen Gl. Torv 2, Nyborg, bogført værdi 24.508 t.kr.

Ejerpantebrev 2.500.000 kr. i ejendommen Odensevej 27, Ringe, bogført værdi 6.821 t.kr.

Ejerpantebrev 1.000.000 kr. i ejendommen Vestergade 96A, Odense, bogført værdi 16.958 t.kr.

Der er i ejendommen Overgade 31, Odense, tinglyst inkonverterbar indekslån med fuld offentlig støtte. Hovedstol 1.113 t.kr., restgæld 882 t.kr., bogført værdi 10.608 t.kr.

Der er i ejendommen Gl. Torv 2, Nyborg foretaget udlæg af SKAT på nominelt 1.014 t.kr. til sikkerhed for skyldig moms.