

*P/S Bornholm Invest
c/o Rønne Revision
Store Torvegade 12,1
3700 Rønne*

CVR-nummer: 17 00 04 89

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/1/2017



Dines Benned Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for P/S Bornholm Invest.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 5/4 2017

**Ejendoms- og selskabsadministrator:
Rønne Revision**


Anders Kofoed

Bestyrelse


Erling Kargaard Petersen
Formand


Carsten Sode West


Anette Stær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til partshaverne i P/S Bornholm Invest

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Bornholm Invest for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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,

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Sæby, den 5/4 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, Cvr-nr. 20 22 26 70


Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	P/S Bornholm Invest c/o Rønne Revision Store Torvegade 12,1 3700 Rønne
	E-mail: ak@ronnerevision.dk
	CVR-nr.: 17 00 04 89
	Hjemsted: Bornholms Regionskommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Erling Kærgaard Petersen, formand Carsten Sode West Anette Stæhr
Ejendoms- administration	Rønne Revision Anders Kofoed Store Torvegade 12,1. 3700 Rønne
Selskabs- administration	Rønne Revision Anders Kofoed Store Torvegade 12,1. 3700 Rønne
Pengeinstitut	Danske Bank Algade 53 9100 Aalborg
Advokat	Frølund Winsløw Dines Benned Jensen Gammel Strand 34 1202 København K
Revisor	BDO Morten Kallehauge Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Sæbygårdsvej 25 9300 Sæby

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens hovedaktivitet

Partsselskabets hovedaktivitet er udlejning og drift af Bornholms største detailhandelscenter, Snellemark Centret.

Indregning og måling af investeringsejendomme

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

Herudover er der ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året lykkedes med udlejning af 95% af butiksarealet i Snellemark Centret.

Primo 2017 er ejendommens eneste større tomme lejemål udlejet til Loppeteket, hvorefter ca. 98% af lejemålene er udlejede. Selskabet ejer udover Snellemark Centret ejendommene Snellemark 1, 7, 9 og 11 og Havnegade 1, der alle har været udlejet i året.

Selskabets driftsomkostningerne er lidt højere end sidste år. Dette skyldes primært en udgift på t.kr. 330 vedrørende udskiftning af ca 1/3 af tagpapen på centret. Der budgetteres med udskiftning af resterende tagpap i 2017.

Selskabets administrationsudgifter er faldet med t.kr. 211 til t.kr. 573. Faldet skyldes primært fald i udgifter til juridisk bistand.

Selskabets likviditet har hele året været god.

I året har selskabet indfriet et realkreditlån i Euro, hvor restgælden pr. 1. januar 2016 udgjorde t.kr. 5.043

Selskabet skylder fortsat t. kr. 2.520 vedrørende udskiftning af ventilationanlæg, som følge af tvist med lejer.

Nettoafkastkravet er uændret fastsat til 8,25% p.a.

Årets resultat på t.kr. 5.008 må ud fra de givne forudsætninger betegnes som tilfredsstillende. Balancesummen udgør t.kr. 97.920, og egenkapitalen t.kr. 57.645.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017

Selskabet forventer uændret udlejningsprocent i 2017.

Selskabet forventer, en fortsat positiv udvikling i 2017 og der budgetteres således med et overskud på t.kr. 6.254 før værdireguleringer.

Selskabet ønsker fortsat at købe et par naboejendomme, som ligger strategisk godt placeret i forhold til udvidelse af centret.

LEDELSESBERETNING

Der arbejdes fortsat med en trafikoplægning og ny lokalplan for havnearealet tæt på Snellemark Centret. Bestyrelsen vil fortsat arbejde for at påvirke denne proces således at centrets udviklingsmuligheder ikke begrænses.

Resultatopgørelse 2016 i relation til budget samt budget for 2017.

Resultatopgørelse i t.kr.

	Budget 2016	Realiseret 2016	Afvigelse	Budget 2017
Bruttofortjeneste	7.343	7.399	56	7.230
Personaleomkostninger	-480	-480	0	-480
Resultat før renter & værdiregulering	6.863	6.919	56	6.750
Finansieringsomkostninger	-578	-580	-2	-496
Resultat før værdiregulering	6.285	6.339	54	6.254

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for P/S Bornholm Invest for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt partselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.kr 467, ligesom egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med t.kr 467.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partsselskabet, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme og fællesomkostninger indgår ikke i huslejeindtægterne.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesomkostningsregnskabet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til grundenes og bygningernes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Bygninger under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af den afkastbaseret model opgøres værdien på basis af grundenes og ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på grunde og bygningerne, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Egne parter

Køb og salg af samt indskud og tilbagebetalinger på egne parter indregnes direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet de enkelte parthavere medtager resultatet fra partselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende grunde og bygninger indregnes til dagsværdi ultimo 2015 med amortisering af forskel mellem dagsværdien og nominal værdi over lånets resterende løbetid. Amortiseringen indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt parthaverne i forhold til deres andel af partskapitalen.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	7.399.110	7.210
1 Personalemkostninger.....	-480.000	-440
Værdireguleringer.....	-1.331.579	-2.311
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	5.587.531	4.459
Finansielle indtægter	71.790	-38
Finansielle omkostninger.....	-651.755	-622
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	5.007.566	3.799
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	5.007.566	3.799
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	5.007.566	3.799
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	5.007.566	3.799
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
2 Grunde og bygninger	94.900.000	95.900
Materielle anlægsaktiver	94.900.000	95.900
ANLÆGSAKTIVER	94.900.000	95.900
3 Andre tilgodehavender	214.766	265
Periodeafgrænsningsposter.....	1.316	0
Tilgodehavender	216.082	265
Likvide beholdninger	2.804.196	2.308
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.020.278	2.573
AKTIVER	97.920.278	98.473

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital	49.200.000	49.200
Overført resultat.....	8.445.027	3.437
4 EGENKAPITAL.....	57.645.027	52.637
Prioritetsgæld.....	33.015.323	38.164
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	33.015.323	38.164
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.277.630	2.443
Anden gæld.....	5.982.298	5.229
Kortfristede gældsforpligtelser	7.259.928	7.672
GÆLDSFORPLIGTELSE	40.275.251	45.836
PASSIVER	97.920.278	98.473
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Bestyrelses honorar	480.000	440
	<u>480.000</u>	<u>440</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		129.166.689
Tilgang i årets løb		331.579
Afgang i årets løb		0
		<u>129.498.268</u>
Kostpris 31. december 2016		129.498.268
Værdireguleringer til dagsværdi, primo		-33.266.689
Årets værdiregulering		-1.331.579
		<u>-34.598.268</u>
Værdiregulering til dagsværdi 31. december 2016		-34.598.268
Af-/nedskrivninger, primo		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		0
		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		<u>94.900.000</u>

Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 114.900.000 vedrørende Snellemark 17, Havnegade 1, Havnegade 1.1, Snellemark 1, Snellemark 7, Snellemark 9 og Snellemark 11. (Heraf udgør grundværdien 8.410.000) Ejendommene udlejes primært som butikker.

Den beregnede dagsværdi for ejendommene opgøres på basis af grundenes og ejendommenes samlede driftsafkast, et fastsat forretningskrav samt forventninger til forbedringsomkostninger. Der er i beregningen fastsat en forretningsprocent på 8,25%.

I beregningen af driftsafkastet er der taget hensyn til forventede ændringer i lejeniveauet, svarende til reguleringer i de aktuelle lejekontrakter. I beregningen indgår tillige vedligeholdelsesomkostninger med t.kr. 450 og en fraflytningsrisiko på 7%.

NOTER

		2016	2015 kr. 1000
3 Andre tilgodehavender			
Huslejedebitorer		21.084	30
Afregning fællesregnskab.....		92.709	69
Øvrige tilgodehavender		100.973	53
Negativ moms.....		0	113
		<u>214.766</u>	<u>265</u>
4 Egenkapital			
	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	49.200.000	0	49.200.000
Overført resultat.....	3.437.461	5.007.566	8.445.027
	<u>52.637.461</u>	<u>5.007.566</u>	<u>57.645.027</u>

Partskapitalen udgør kr. 120.000.000.

Selskabets beholdning af egne parter udgør 3.385 stk., svarende til 2,82% af partskapitalen.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	40.607.164	34.292.953	1.277.630	25.909.345
	<u>40.607.164</u>	<u>34.292.953</u>	<u>1.277.630</u>	<u>25.909.345</u>

	2016	2015 kr. 1.000
Specifikation af langfristede gældsforpligtelser		
Realkredit Danmark, FlexKort 0,19% / 24 år.....	22.567.000	22.567
Realkredit Danmark, Flexlån 2,00% / 5 år	0	5.043
Realkredit Danmark, Obl. 1,00% / 9 år	11.963.235	13.235
	<u>34.530.235</u>	<u>40.845</u>
Kursregulering primo	-238.110	110
Årets kursregulering	0	-349
Amortisering kursregulering	828	0
	<u>-237.282</u>	<u>-238</u>
Prioritetsgæld, kursreguleret	34.292.953	40.607
Heraf kortfristet del til afvikling i 2017	-1.277.630	-2.443
	<u>33.015.323</u>	<u>38.164</u>
Restgæld efter 5 år	<u>25.909.345</u>	
Kursværdien af restgælden ultimo året	<u>34.760.419</u>	

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 34,3 mio., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssigværdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 84,5 mio. Selskabet har til sikkerhed for engagement med pengeinstitut udstedt et ejerpantebrev på kr. 35 mio., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.