

BC Ejendomsinvest A/S

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 21 32 13 89



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. maj 2017

Som dirigent:



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BC Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

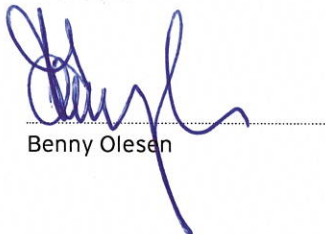
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Aarhus, den 4. maj 2017

Direktion:



Benny Olesen

Bestyrelse:



Claus Jensen
formand



Søren Jensen



Henrik Olesen



Benny Olesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BC Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for BC Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

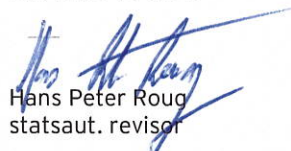
Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 4. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Hans Peter Roug
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	BC Ejendomsinvest A/S
Adresse, postnr., by	Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	21 32 13 89
Stiftet	9. november 1998
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Jensen, formand Søren Jensen Henrik Olesen Benny Olesen
Direktion	Benny Olesen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Sydbank A/S



Ledelsesberetning

Beretning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning i 2016 udgør 20.132.043 kr. mod 20.092.595 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 16.311.274 kr. mod 11.317.122 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 111.194.354 kr.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
	Nettoomsætning	20.132.043	20.092.595	12.105.067	12.203.357
	Andre driftsindtægter	2.240.770	0	2.240.770	0
	Andre eksterne omkostninger	-4.257.083	-3.438.391	-3.285.554	-2.601.792
	Bruttoresultat	18.115.730	16.654.204	11.060.283	9.601.565
2	Personaleomkostninger	-2.618.378	-3.277.117	-2.618.378	-3.277.117
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.403	-50.703	-36.403	-36.403
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	15.460.949	13.326.384	8.405.502	6.288.045
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.301.382	1.533.018	5.801.382	33.018
	Resultat før finansielle poster	20.762.331	14.859.402	14.206.884	6.321.063
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	3.808.891	7.523.272
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.467.755	2.045.992	3.467.755	2.045.992
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.488.890	4.430.049	917.218	0
3	Finansielle indtægter	202.875	6.635	786.292	598.575
4	Finansielle omkostninger	-4.769.365	-5.320.431	-3.520.246	-3.801.634
	Resultat før skat	21.152.486	16.021.647	19.666.794	12.687.268
5	Skat af årets resultat	-4.394.561	-2.809.376	-3.355.520	-1.370.146
	Årets resultat	<u>16.757.925</u>	<u>13.212.271</u>	<u>16.311.274</u>	<u>11.317.122</u>
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i BC Ejendomsinvest A/S	16.311.274	11.317.122		
	Minoritetsinteresser	446.651	1.895.149		
		<u>16.757.925</u>	<u>13.212.271</u>		
	Forslag til resultatdisponering				
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			3.000.000	3.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi			7.276.645	9.569.264
	Overført resultat			6.034.629	-1.252.142
				<u>16.311.274</u>	<u>11.317.122</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
6		Materielle anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	283.000.000	276.100.000	183.800.000	176.400.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	36.403	0	36.403
		<u>283.000.000</u>	<u>276.136.403</u>	<u>183.800.000</u>	<u>176.436.403</u>
8		Finansielle anlægsaktiver			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	27.196.914	24.157.905
	Kapitalandele i associerede virksomheder	18.185.755	16.375.000	18.185.755	16.375.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	13.038.785	12.657.308	9.093.235	149.725
		<u>31.224.540</u>	<u>29.032.308</u>	<u>54.475.904</u>	<u>40.682.630</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>314.224.540</u>	<u>305.168.711</u>	<u>238.275.904</u>	<u>217.119.033</u>
		Omsætningsaktiver			
		Tilgodehavender			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	116.954	32.591	116.954	32.591
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	16.018.074	23.015.243
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.194.117	5.850.000	6.194.117	5.850.000
	Andre tilgodehavender	738.271	557.406	135.837	219.716
	Periodeafgrænsningsposter	195.994	206.615	185.160	196.035
		<u>7.245.336</u>	<u>6.646.612</u>	<u>22.650.142</u>	<u>29.313.585</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.437.183</u>	<u>49.995</u>	<u>3.286.988</u>	<u>293</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.682.519</u>	<u>6.696.607</u>	<u>25.937.130</u>	<u>29.313.878</u>
	AKTIVER I ALT	<u>324.907.059</u>	<u>311.865.318</u>	<u>264.213.034</u>	<u>246.432.911</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
		PASSIVER			
		Egenkapital			
		Selskabskapital			
		2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
		Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi			
		0	0	34.036.268	29.157.403
		106.194.354	92.883.080	72.158.086	63.725.677
		3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
		Aktionærer i BC Ejendomsinvest A/S' andel af egenkapital			
		111.194.354	97.883.080	111.194.354	97.883.080
		4.963.180	4.825.749	0	0
		Egenkapital i alt			
		116.157.534	102.708.829	111.194.354	97.883.080
		Hensatte forpligtelser			
		Udskudt skat			
		28.646.516	25.326.975	22.126.479	19.368.310
8		Hensættelse vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
		0	0	6.499	5.534
		Hensatte forpligtelser i alt			
		28.646.516	25.326.975	22.132.978	19.373.844
		Gældsforpligtelser			
		Langfristede gældsforpligtelser			
9		Gæld til realkreditinstitutter			
		163.385.760	162.686.292	115.103.228	112.274.387
		5.335.091	5.013.926	4.042.749	3.750.298
		Anden gæld			
		168.720.851	167.700.218	119.145.977	116.024.685
		Kortfristede gældsforpligtelser			
9		Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser			
		5.130.769	5.392.299	3.068.851	3.450.054
		Gæld til banker			
		0	5.476.409	0	5.469.265
		Modtagne forudbetalinger fra lejere			
		110.811	161.398	0	0
		Gæld til tilknyttede virksomheder			
		0	0	3.424.585	0
		Gæld til associerede virksomheder			
		3.050.801	2.003.329	3.050.801	2.003.329
		Skyldig selskabsskat			
		141.672	49.243	141.672	49.243
		Gæld til selskabsdeltagere og ledelse			
		51.381	101.713	51.381	101.713
		Anden gæld			
		2.638.652	2.190.793	1.744.363	1.323.586
		Periodeafgrænsningsposter			
		258.072	754.112	258.072	754.112
		11.382.158	16.129.296	11.739.725	13.151.302
		Gældsforpligtelser i alt			
		180.103.009	183.829.514	130.885.702	129.175.987
		PASSIVER I ALT			
		324.907.059	311.865.318	264.213.034	246.432.911

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Sikkerhedsstillelser

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern					
	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2016	2.000.000	92.883.080	3.000.000	97.883.080	4.825.749	102.708.829
Overført, jf. resultatdisponering	0	13.311.274	3.000.000	16.311.274	446.651	16.757.925
Udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000	-309.220	-3.309.220
Egenkapital 31. december 2016	2.000.000	106.194.354	3.000.000	111.194.354	4.963.180	116.157.534

kr.	Modervirksomhed				
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	2.000.000	29.157.403	63.725.677	3.000.000	97.883.080
Overført, jf. resultatdisponering	0	7.276.645	6.034.629	3.000.000	16.311.274
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-740.780	740.780	0	0
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-1.657.000	1.657.000	0	0
Udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 31. december 2016	2.000.000	34.036.268	72.158.086	3.000.000	111.194.354

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BC Ejendomsinvest A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Selskabet førtidsimplementerede, med virkning pr. 1. januar 2015, §38 i lov nr. 738 af 1. juni 2015, hvorefter gæld blev målt til amortiseret kostpris, fremfor den hidtidige praksis, hvor gæld blev målt til dagsværdi.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden BC Ejendomsinvest A/S og virksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse. Bestemmende indflydelse antages at foreligge, når modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end halvdelen af stemmerettighederne. Bestemmende indflydelse kan tillige foreligge via aftale eller vedtægter, eller fordi modervirksomheden på anden måde har eller faktisk udøver bestemmende indflydelse i dattervirksomheden.

Eksistensen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, der aktuelt kan udnyttes eller konverteres, medtages ved vurderingen af, om bestemmende indflydelse foreligger.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, i det omfang de ikke er udtryk for værdiforringelse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen, og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der beslutes af den overtagende virksomhed, skal indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle aktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Virksomheder, hvor koncernen har betydelig indflydelse, anses som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse antages at foreligge når koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har eller faktisk udøver betydelig indflydelse. Associerede virksomheder indregnes i koncernregnskabet til indre værdi.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser enten til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel eller til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser.

I førstnævnte tilfælde indregnes der således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel i den overtagne virksomhed, mens der i sidstnævnte tilfælde ikke indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel. Måling af minoritetsinteresser vælges transaktion for transaktion og anføres i noterne i forbindelse med beskrivelsen af overtagne virksomheder.

Valutaomregning

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i huslejeindtægter i den periode, de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4 år

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Modervirksomheden 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.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancen dagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
2	Personaleomkostninger			
Lønninger	2.546.944	3.198.962	2.546.944	3.198.962
Andre omkostninger til social sikring	21.526	31.247	21.526	31.247
Andre personaleomkostninger	49.908	46.908	49.908	46.908
	<u>2.618.378</u>	<u>3.277.117</u>	<u>2.618.378</u>	<u>3.277.117</u>
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede			
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
	3		Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	525.641	598.563
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	0	183.117	0
Andre finansielle indtægter	202.875	6.635	77.534	12
	<u>202.875</u>	<u>6.635</u>	<u>786.292</u>	<u>598.575</u>
	4		Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	12.970	0
Renteomkostninger til associerede virksomheder	0	0	95.972	66.357
Andre finansielle omkostninger	4.769.365	5.320.431	3.411.304	3.735.277
	<u>4.769.365</u>	<u>5.320.431</u>	<u>3.520.246</u>	<u>3.801.634</u>
	5		Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.075.020	910.955	597.351	516.385
Årets regulering af udskudt skat	3.319.541	1.898.421	2.758.169	853.761
	<u>4.394.561</u>	<u>2.809.376</u>	<u>3.355.520</u>	<u>1.370.146</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	209.454.181	202.813	209.656.994
Tilgang i årets løb	7.898.618	0	7.898.618
Afgang i årets løb	-9.679.136	0	-9.679.136
Kostpris 31. december 2016	207.673.663	202.813	207.876.476
Værdireguleringer 1. januar 2016	66.645.819	0	66.645.819
Årets opskrivning	5.948.645	0	5.948.645
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	3.359.823	0	3.359.823
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-627.950	0	-627.950
Værdireguleringer 31. december 2016	75.326.337	0	75.326.337
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	166.410	166.410
Årets afskrivninger	0	36.403	36.403
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	0	202.813	202.813
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	283.000.000	0	283.000.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

kr.	Modervirksomhed		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	121.151.781	145.613	121.297.394
Tilgang i årets løb	7.898.618	0	7.898.618
Afgang i årets løb	-9.679.136	0	-9.679.136
Kostpris 31. december 2016	119.371.263	145.613	119.516.876
Værdireguleringer 1. januar 2016	55.248.219	0	55.248.219
Årets opskrivning	6.448.645	0	6.448.645
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	3.359.823	0	3.359.823
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-627.950	0	-627.950
Værdireguleringer 31. december 2016	64.428.737	0	64.428.737
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	109.210	109.210
Årets afskrivninger	0	36.403	36.403
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	0	145.613	145.613
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	183.800.000	0	183.800.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

Koncern

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme i koncernen er beliggende rundt i hele Danmark. Investeringsejendomme er fordelt efter geografisk placering, med en opdeling i Aarhus, Øvrige Jylland/Fyn og Sjælland og anvendelse, med en opdeling i blandede ejendomme, erhverv og bolig. Pr. kategori er desuden givet et gennemsnit ud fra de tre parametre: afkastkrav i %, beliggenhed i området og vedligeholdelsesstand. Beliggenheden og vedligeholdelsesstand er vurderet ud fra en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst.

Aarhus:

Blandede ejendomme: Afkastkrav i %, 5,00 - Beliggenhed, 3,0 - Vedligeholdelsesstand, 3,5.

Erhverv: Afkastkrav i %, 5,88 - Beliggenhed, 2,3 - Vedligeholdelsesstand, 3,0.

Bolig: Afkastkrav i %, 4,75 - Beliggenhed, 2,0 - Vedligeholdelsesstand, 1,0.

Øvrige Jylland/Fyn:

Blandede ejendomme: Afkastkrav i %, 7,58 - Beliggenhed, 3,2 - Vedligeholdelsesstand, 2,8.

Erhverv: Afkastkrav i %, 7,25 - Beliggenhed, 2,8 - Vedligeholdelsesstand, 2,3.

Bolig: Ingen.

Sjælland:

Blandede ejendomme: Ingen.

Erhverv: Afkastkrav i %, 7,83 - Beliggenhed, 3,3 - Vedligeholdelsesstand, 3,3.

Bolig: Ingen.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

kr.	Koncern	
	2016	2015
Udlejningsprocent	92	91
Beliggenhed, samlet	2,8	-
Vedligeholdelsesstand, samlet	2,8	-
Afkastkrav i %	6,89	6,97

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme (fortsat)

Modervirksomhed

Modervirksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme i moderselskabet er beliggende rundt i hele Danmark. Investeringsejendomme er fordelt efter geografisk placering, med en opdeling i Aarhus, Øvrige Jylland/Fyn og Sjælland og anvendelse, med en opdeling i blandede ejendomme, erhverv og bolig. Pr. kategori er desuden givet et gennemsnit ud fra de tre parametre: afkastkrav i %, beliggenhed i området og vedligeholdelsesstand. Beliggenheden og vedligeholdelsesstand er vurderet ud fra en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst.

Aarhus:

Blandede ejendomme: Afkastkrav i %, 5,00 - Beliggenhed, 3,0 - Vedligeholdelsesstand, 3,5.

Erhverv: Afkastkrav i %, 6,50 - Beliggenhed, 2,5 - Vedligeholdelsesstand, 3,0.

Bolig: Afkastkrav i %, 4,75 - Beliggenhed, 2,0 - Vedligeholdelsesstand, 1,0.

Øvrige Jylland/Fyn:

Blandede ejendomme: Afkastkrav i %, 7,58 - Beliggenhed, 3,2 - Vedligeholdelsesstand, 2,8.

Erhverv: Afkastkrav i %, 6,75 - Beliggenhed, 3,5 - Vedligeholdelsesstand, 3,0.

Bolig: Ingen.

Sjælland:

Blandede ejendomme: Ingen.

Erhverv: Afkastkrav i %, 9,00 - Beliggenhed, 4,0 - Vedligeholdelsesstand, 4,0.

Bolig: Ingen.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

kr.	Modervirksomhed	
	2016	2015
Udlejningsprocent	86	85
Beliggenhed, samlet	3,1	-
Vedligeholdelsesstand, samlet	2,9	-
Afkastkrav i %	6,84	6,96

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2016	6.445.915	6.998.460	13.444.375
Afgang i årets løb	0	-66.250	-66.250
Kostpris 31. december 2016	6.445.915	6.932.210	13.378.125
Værdireguleringer 1. januar 2016	9.929.085	5.658.848	15.587.933
Udløddet udbytte	-1.657.000	0	-1.657.000
Andel af årets resultat	3.467.755	0	3.467.755
Årets opskrivninger	0	447.727	447.727
Værdireguleringer 31. december 2016	11.739.840	6.106.575	17.846.415
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	18.185.755	13.038.785	31.224.540

Koncern

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Associerede virksomheder			
Komplementarselskabet Mønsegade 8 Århus ApS	Anpartsselskab	Aarhus	25,00 %
K/S Mønsegade 8 Århus	Kommandit-selskab	Aarhus	25,00 %
Komplementarselskabet Telefontorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	40,00 %
K/S Telefontorvet	Kommandit-selskab	Aarhus	40,00 %
Klostertorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Modervirksomhed			I alt
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2016	4.126.840	6.445.915	198.460	10.771.215
Tilgang i årets løb	0	0	8.633.705	8.633.705
Afgang i årets løb	0	0	-66.250	-66.250
Kostpris 31. december 2016	4.126.840	6.445.915	8.765.915	19.338.670
Værdireguleringer 1. januar 2016	20.031.065	9.929.085	-48.735	29.911.415
Udloddet udbytte	-740.780	-1.657.000	0	-2.397.780
Andel af årets resultat	3.808.890	3.467.755	0	7.276.645
Årets opskrivninger	0	0	376.055	376.055
Nettoregulering på negative kapitalandele	-29.101	0	0	-29.101
Værdireguleringer 31. december 2016	23.070.074	11.739.840	327.320	35.137.234
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	27.196.914	18.185.755	9.093.235	54.475.904

Modervirksomhed

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder			
HSBC Invest A/S	Aktieselskab	Aarhus	61,96 %
BH 77 - 79 ST. ApS	Anpartsselskab	Aarhus	80,00 %
BH 81 - 83 ST. ApS	Anpartsselskab	Aarhus	80,00 %
BC Boligbyg A/S	Aktieselskab	Aarhus	100,00 %
HG 15 CD Invest ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100,00 %
GB 20-9 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100,00 %
VV20 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100,00 %
Associerede virksomheder			
Komplementarselskabet Mønsegade 8 Århus ApS	Anpartsselskab	Aarhus	25,00 %
K/S Mønsegade 8 Århus	Kommandit-selskab	Aarhus	25,00 %
Komplementarselskabet Telefontorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	40,00 %
K/S Telefontorvet	Kommandit-selskab	Aarhus	40,00 %
Klostertorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 136.173 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Modervirksomhed

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 97.831 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution pro rata for ejerandelen i K/S Telefontorvet, overfor realkreditinstitut vedrørende engagementet. Derudover har moderselskabet afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstituts tilgodehavende i Klostertorvet ApS.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 168.517 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 283.000 t.kr. Der er desuden udstedt ejerpantebrev på 12.900 t.kr. med pant i fast ejendom. Ejerpantebrevet ligger til disposition.

Koncernen har udstedt skadesløsbreve i ejendomme på i alt t.kr. 39.100 overfor mellemværende med pengeinstitut.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for ejerforeningen i koncernen på i alt 127 t.kr. med pant i de respektive grunde og bygninger.

Modervirksomhed

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution pro rata for ejerandelen i K/S Telefontorvet, overfor realkreditinstitut vedrørende engagementet. Derudover har moderselskabet afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstituts tilgodehavende i Klostertorvet ApS.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 118.172 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 183.800 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve i ejendomme på i alt 19.100 t.kr. overfor mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstitutter og pengeinstitutters tilgodehavender i BH 77-79 ST. ApS og BH 81-83 ST. ApS.

Herudover er der afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstitutters tilgodehavender i HG 15 CD Invest ApS, GB 20-9 ApS og VV20 ApS.