

Claus Jensen Invest ApS

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 21 56 71 40



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 15. maj 2017

Som dirigent:

Handwritten signature in blue ink.

.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
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 Claus Jensen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 samt af resultatet af 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 15. maj 2017

Direktion:



Claus Jensen

Bestyrelse:



Birthe Christensen
formand



Claus Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Claus Jensen Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Claus Jensen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 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.

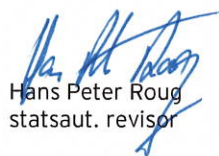
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Aarhus, den 15. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Hans Peter Roug
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Claus Jensen Invest ApS
Adresse, postnr., by	Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	21 56 71 40
Stiftet	9. november 1998
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Birthe Christensen, formand Claus Jensen
Direktion	Claus Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Sydbank A/S



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at virke som holdingselskab og drive erhvervsmæssig virksomhed inden for fabrikation og service samt administration, udlejning, projektudvikling af og handel med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016 udgør 303.501 kr. mod 381.153 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 9.509.780 kr. mod 6.637.738 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 59.956.964 kr..

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Nettoomsætning	303.501	381.153
	Andre eksterne omkostninger	-91.991	-73.397
	Bruttoresultat	211.510	307.756
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	211.510	307.756
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	64.154	0
	Resultat før finansielle poster	275.664	307.756
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	8.289.734	6.372.401
3	Finansielle indtægter	1.951.372	1.278.708
	Finansielle omkostninger	-696.109	-926.024
	Resultat før skat	9.820.661	7.032.841
4	Skat af årets resultat	-310.881	-395.103
	Årets resultat	9.509.780	6.637.738
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	8.289.734	6.372.401
	Overført resultat	1.220.046	265.337
		9.509.780	6.637.738

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	8.400.000	8.335.847
		<u>8.400.000</u>	<u>8.335.847</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	49.241.212	42.403.920
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.903.097	1.357.314
		<u>52.144.309</u>	<u>43.761.234</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>60.544.309</u>	<u>52.097.081</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	11.850
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.279.639	3.029.842
	Tilgodehavende selskabsskat	0	7.937
	Andre tilgodehavender	600.640	813.223
		<u>5.880.279</u>	<u>3.862.852</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.991.573	3.956.559
		<u>3.991.573</u>	<u>3.956.559</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.059</u>	<u>20.010</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.881.911</u>	<u>7.839.421</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>70.426.220</u></u>	<u><u>59.936.502</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	45.438.712	38.871.478
	Overført resultat	14.393.252	11.450.706
	Egenkapital i alt	59.956.964	50.447.184
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	408.592	204.983
7	Hensættelse vedr. kapitalandele i associerede virksomheder	0	4.942
	Hensatte forpligtelser i alt	408.592	209.925
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.412.872	5.479.703
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.610.427
	Anden gæld	130.500	152.050
		5.543.372	7.242.180
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	64.491	64.148
	Gæld til banker	2.494.083	1.908
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	284	750
	Skyldig selskabsskat	71.319	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.144.926	967.459
9	Anden gæld	739.917	1.001.874
	Periodeafgrænsningsposter	2.272	1.074
		4.517.292	2.037.213
	Gældsforpligtelser i alt	10.060.664	9.279.393
	PASSIVER I ALT	70.426.220	59.936.502

- 1 Anvendt regnskabspraksis
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	38.871.478	11.450.706	50.447.184
Overført, jf. resultatdisponering	0	8.289.734	1.220.046	9.509.780
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-1.722.500	1.722.500	0
Egenkapital 31. december 2016	125.000	45.438.712	14.393.252	59.956.964

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Claus Jensen Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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.

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.

Selskabet anvender afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder kravene for indregning som sikring. Afledte finansielle instrumenter, som ikke kan behandles som sikring, indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld med værdiregulering over resultatopgørelsen.

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 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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i 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. 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 associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, 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.

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 nettoopskrivning af kapitalandele i 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealisationsevnen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	10.416	12.006
Andre finansielle indtægter	<u>1.940.956</u>	<u>1.266.702</u>
	<u>1.951.372</u>	<u>1.278.708</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	107.272	15.839
Årets regulering af udskudt skat	<u>203.609</u>	<u>379.264</u>
	<u>310.881</u>	<u>395.103</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	8.354.443
Kostpris 31. december 2016	8.354.443
Værdireguleringer 1. januar 2016	-18.596
Årets opskrivning	64.153
Værdireguleringer 31. december 2016	45.557
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	8.400.000

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

6 Investeringsejendomme

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 i Hirtshals og Aarhus. Investeringsejendomme er fordelt efter geografisk placering og anvendelse, som udelukkende er privat anvendelse. Pr. beliggenhed 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:

Bolig: Afkastkrav i %, 3,75 - Beliggenhed, 1,5 - Vedligeholdelsesstand, 2,0

Hirtshals:

Bolig: Afkastkrav i %, 6,50 - Beliggenhed, 3,0 - Vedligeholdelsesstand, 3,0

kr.	2016	2015
Udlejningsprocent	100	100
Beliggenhed, samlet	2,0	-
Vedligeholdelsesstand, samlet	2,0	-
Afkastkrav i %	4,67	4,67

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2016	2.055.000	1.050.000	3.105.000
Tilgang i årets løb	50.000	417.323	467.323
Afgang i årets løb	-25.000	0	-25.000
Kostpris 31. december 2016	2.080.000	1.467.323	3.547.323
Værdireguleringer 1. januar 2016	40.348.920	307.314	40.656.234
Udloddet udbytte	-1.472.500	0	-1.472.500
Andel af årets resultat	8.289.734	0	8.289.734
Årets opskrivninger	0	1.128.460	1.128.460
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	-4.942	0	-4.942
Værdireguleringer 31. december 2016	47.161.212	1.435.774	48.596.986
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	49.241.212	2.903.097	52.144.309

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Associerede virksomheder			
Hecla Invest I ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
Hecla Invest II ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
BC Ejendomsinvest A/S	Aktieselskab	Aarhus	40,75 %
K/S Skolegade 23 Aarhus	Kommandit- selskab	Aarhus	50,00 %
VVB ApS	Anpartsselskab	Aarhus	25,00 %
Ibex 4 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.161 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2016	2015
9 Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	727.517	986.874
Andre skyldige omkostninger	12.400	15.000
	739.917	1.001.874

Afledte finansielle instrumenter består af renteswaps, som indregnes til dagsværdi med regulering i resultatopgørelsen. Den nominelle værdi af de indgåede renteswaps udgør 26.000 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 5.477 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.400 t.kr.

Selskabet har ydet selvskyldnerkaution for realkreditgæld og bankgæld for associerede virksomheder.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for ejerforeningen på 40 t.kr. med pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank er der taget pant i anparter i associerede virksomhed på 13 t.kr.