

Meldgaard og Madsen Ejendomme ApS

Skovdalsvej 2
8881 Thorsø

CVR-nummer: 25054482

ÅRSRAPPORT

1. januar 2016 til 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ²¹/₁₆ 2017



Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Meldgaard og Madsen Ejendomme ApS.

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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 14. juni 2017

Meldgaard og Madsen Ejendomme ApS

Direktion



Kurt Meldgaard Johansen



Brian Madsen

Til kapitalejerne i Meldgaard og Madsen Ejendomme ApS

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for Meldgaard og Madsen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende 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 ikke er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for en konklusion.

Vi afgiver derfor revisionspåtegning med manglende konklusion som følge af den væsentlige usikkerhed, der er om selskabets mulighed for at fortsætte driften, som beskrevet nedenfor under "Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift". Som beskrevet nedenfor under "Fremhævelse af forhold i regnskabet" er der væsentlig usikkerhed om indregning og måling af selskabets investeringsejendomme, og ved usikkerhed om fortsat drift, bliver der forstærket usikkerhed om værdiansættelse.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Selskabets drift er tabsgivende, og selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet kan forbedre driftsindtjeningen, eller at selskabet kan realisere aktiver, eller at selskabets ejere, pengeinstitut eller andre kreditgivere stiller den nødvendige likviditet til rådighed. Dette er ikke afklaret, men selskabets ledelse vurderer, at dette vil ske, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at der på grund af ledige lejemaal er væsentlig usikkerhed om indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Selskabets ledelse forventer, at de ledige lejemaal bliver udlejet, hvilket ikke er afklaret, men selskabets ledelse forventer, at det vil ske, og at usikkerheden om måling af selskabets investeringsejendomme bliver normal, ligesom selskabets ledelse bedømmer, at selskabets investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat.

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, 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.

Hammel, den 14. juni 2017

Revision Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439



Jørgen Tind
Registreret Revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Meldgaard og Madsen Ejendomme ApS Skovdalsvej 2 8881 Thorsø
	CVR-nr.: 25 05 44 82 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kurt Meldgaard Johansen Brian Madsen
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Østergade 5 8450 Hammel
Revisor	Revision Hammel Godkendt Revisionsaktieselskab Norgesvej 2 8450 Hammel

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed om indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Selskabets ejendomme består dels af boligejendomme og dels af blandede erhvervs- og boligejendomme. Erhvervslejemål står ledige, hvilket medfører usikkerhed om beregningen af investeringsejendommens værdi. Selskabets ledelse bedømmer, at efter nedskrivning er investeringsejendomme forsvarligt værdiansat.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

På grund af ledige erhvervslejemål, har selskabets indtjening i regnskabsåret været faldende. Den faldende indtjening har medført en anstrængt likviditet.

Selskabets ledelse har under hensyntagen til situationen med ledige erhvervslejemål samt konjunkturerne på ejendomsmarkedet valgt at foretage væsentlige nedskrivninger af selskabets investeringsejendomme.

Her ud over er der ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabet kan forbedre driftsindtjeningen, eller at selskabet kan realisere aktiver, eller at selskabets ejere, pengeinstitut og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes, at selskabet ved fortsat udlejning af lejemål og ved udlejning af ledige lejemål mindst vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

GENERELT

Årsregnskabet for Meldgaard og Madsen Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet selskabet på grund af ledige lejemaal har faldende indtjening og som følge deraf en anstrængt likviditet. Det er derfor en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet kan forbedre driftsindtjeningen, eller at selskabet kan realisere aktiver, eller at selskabets ejere, pengeinstitut og andre kreditgivere stiller den nødvendige kapital til rådighed. Dette er ikke afklaret, men selskabets ledelse vurderer, at dette vil ske, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under

acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på

grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	557.695	859.024
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-44.800	-11.200
Resultat af ordinær drift før dagsværdiregulering	512.895	847.824
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-6.105.434	-600.000
DRIFTSRESULTAT	-5.592.539	247.824
Andre finansielle indtægter.....	2.588	2.548
Andre finansielle omkostninger.....	-545.248	-644.345
RESULTAT FØR SKAT	-6.135.199	-393.973
Skat af årets resultat.....	786.777	185.930
ÅRETS RESULTAT	-5.348.422	-208.043
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til reserve for opskrivninger	-745.406	-443.256
Overført resultat.....	-4.603.016	235.213
DISPONERET I ALT	-5.348.422	-208.043

AKTIVER

	2016	2015
4 Investeringsejendomme	10.700.000	16.805.435
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	44.800
Materielle anlægsaktiver	10.700.000	16.850.235
ANLÆGSAKTIVER	10.700.000	16.850.235
Varer under fremstilling	598.562	598.562
Varebeholdninger	598.562	598.562
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.716	92.280
Andre tilgodehavender	11.312	32.112
Tilgodehavender	52.028	124.392
Likvide beholdninger	149	149
OMSÆTNINGSAKTIVER	650.739	723.103
AKTIVER	11.350.739	17.573.338

PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....	0	745.406
Overført resultat.....	-2.510.286	2.092.730
5 EGENKAPITAL.....	-2.310.286	3.038.136
Hensættelse til udskudt skat.....	0	786.777
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	0	786.777
Prioritetsgæld.....	7.969.832	8.490.026
Deposita.....	194.000	352.099
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	8.163.832	8.842.125
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	518.324	455.000
Kreditinstitutter.....	3.618.752	3.321.595
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	11.675	72.225
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	89.773	291.108
Gæld til tilknyttede virksomheder	985.042	687.175
Anden gæld.....	273.627	79.197
Kortfristede gældsforpligtelser.....	5.497.193	4.906.300
GÆLDSFORPLIGTELSER	13.661.025	13.748.425
PASSIVER	11.350.739	17.573.338
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet ledige lejemål har medført faldende indtjening. Den faldende indtjening har medført en anstrængt likviditet. Selskabets indtjening kan således ikke dække likviditetsbehovet. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet kan forbedre driftsindtjeningen, eller at selskabet kan realisere aktiver, eller at selskabets ejere, pengeinstitut og andre eksterne kreditgivere stiller den nødvendige likviditet til rådighed. Dette er ikke afklaret, men selskabets ledelse bedømmer, at det vil ske, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed om indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Selskabets ejendomme består dels af boligejendomme og dels af blandede erhvervs- og boligejendomme. Erhvervslejemål står ledige, hvilket medfører usikkerhed om beregningen af investeringsejendommenes værdi. Selskabets ledelse forventer, at ledige lejemål bliver udlejet, hvilket ikke er afklaret, men selskabets ledelse forventer, at det vil ske, og at usikkerheden ved måling af investeringsejendomme bliver normal. Selskabets ledelse bedømmer, at efter de foretagne nedskrivninger, er investeringsejendomme forsvarligt værdiansat.

3 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme og udlejning heraf.

NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	15.831.048	178.581
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	-178.581
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2016.....	15.831.048	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	974.387	0
Afgang i årets løb	-974.387	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2016	0	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-133.781
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	178.581
Årets af-/nedskrivninger	-5.131.048	-44.800
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	-5.131.048	0
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	10.700.000	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Investeringsejendommene måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdi. Derefter reguleres til dagsværdi efter vurdering på baggrund af afkastbaseret beregningsmodel for værdiansættelse. Værdiansættelse er beregnet ud fra afkastkrav på mellem 5% og 10% afhængig af ejendommenes art, hvor laveste afkastkrav er for boligejendomme, mens højeste afkastkrav er for blandede erhvervs- og boligejendomme.

	Primo	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	200.000	0	0	200.000
Reserve for opskrivninger	745.406	-745.406	0	0
Overført resultat	2.092.730	0	-4.603.016	-2.510.286
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3.038.136	-745.406	-4.603.016	-2.310.286
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	8.945.026	8.488.156	518.324	5.861.163
Deposita	352.099	194.000	0	0
	<u>9.297.125</u>	<u>8.682.156</u>	<u>518.324</u>	<u>5.861.163</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen Rolighedsvej 6-8 / Mads Post Vej 2-4, Thorsø, er pantsat til DLR Kredit for kreditforeningslån på henholdsvis hovedstol på kr. 3.008.000, hovedstol på kr. 958.000, og hovedstol på kr. 3.678.000, samt til Sparekassen Kronjylland ved ejerpantebrev på kr. 1.200.000 til sikkerhed for mellemværende.

Ejendommen Jernbanegade 12-14, Thorsø, er pantsat til Nykredit for kreditforeningslån på hovedstol på kr. 1.289.000, samt til Sparekassen Kronjylland ved ejerpantebrev på kr. 1.500.000 til sikkerhed for mellemværende.

Ejendommen Borggade 20, Thorsø, er pantsat til DLR Kredit for kreditforeningslån med hovedstol på kr. 618.000.

Ejendommen Grøndalslundvej 1, Thorsø, er pantsat til Totalkredit for kreditforeningslån med hovedstol på kr. 680.000, samt til Sparekassen Kronjylland ved ejerpantebrev på kr. 400.000 til sikkerhed for mellemværende.

Ejendommen Skolegade 4, Hammel, er pantsat til DLR Kredit for kreditforeningslån med hovedstol på kr. 962.000, samt til Sparekassen Kronjylland ved ejerpantebrev på kr. 250.000 til sikkerhed for mellemværende.

Sparekassen Kronjylland har stillet tabsgarantier over for DLR Kredit på kr. 3.000.063, og tabsgaranti over for Totalkredit på kr. 340.000, til sikkerhed for kreditforeningslån.