

REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

Tlf. 66 17 15 00, fax 66 17 19 06, info@revisorgaarden-odense.dk
www.revisorgaarden-odense.dk

FSK*

Årsrapport for 2017

01.01.17 - 31.12.17
(18. regnskabsår)

Odense Bolig ApS

Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr. 25 13 00 22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den . 23.04.2018

Dirigent:


Jimmy Nyland Andersen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Odense Bolig ApS for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 12. april 2018.

Direktion



Jimmy Nyland Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Odense Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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. Fejlinformation 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 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.

Odense SV, den 12. april 2018

REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS
CVR 14335102



Leif Christensen H.D.
Registreret revisor
MNE 3007

Selskabsoplysninger

Selskabet

Odense Bolig ApS
Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr.: 25 13 00 22
Hjemstedskommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jimmy Nyland Andersen

Revisor

REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS

Thujavej 27
5250 Odense SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering. Endvidere udfører selskabet administration af ejendomme og formuer samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 8.385.280, og selskabets balance pr. 31.12.2017 udviser en egenkapital på kr. 51.019.779.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Bolig ApS for 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætningen, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere. Indtægter måles til nominal værdi.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af ejendomme til dagsværdi jf. ÅRL § 38, indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter (Bruttofortjeneste)".

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme (Direkte/vedligeholdelse)

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes værdireguleringen på andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.

Finansielle indtægter

Renteindtægter

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Holding JNA ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat"

BALANCEN

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 - 5 år	0

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

Tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posten "andre driftsomkostninger".

Gevinst ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posten "andre driftsindtægter".

Aktiver med en kostpris på max. kr. 13.200 pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Grunde og bygninger

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi jf. ÅRL § 38. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en

Anvendt regnskabspraksis

forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investerings-ejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Domicilejendom

Domicilejendommen indregnes til kostpris (dagsværdi 2015 anvendt) med fradrag af afskrivninger over forventet levetid.

	<u>Levetid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Domicilejendom	50 år	5.000.000

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør 5 år. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til en tilnærmet dagsværdi, opgjort på baggrund af de underliggende selskabers seneste aflagte regnskaber, hvori deres aktiver måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående, der måles til nominal værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst og posteres som skyldig skat til administrationsselskabet eller tilgodehavende skat hos administrationsselskabet.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ånwendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
	kr.	tkr.
Bruttofortjeneste	12.561.547	9.819
1 Personaleomkostninger	3.272.412	2.764
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	35.000	35
Ordinært resultat før finansielle poster	9.254.135	7.020
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.658.160	2.847
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	1.792.716	1.051
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	77.221	71
Andre finansielle indtægter	2.788	12
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver m.v.	25.000	25
Andre finansielle omkostninger	3.024.124	2.508
Resultat før skat	9.735.897	8.468
Skat af årets resultat	1.350.617	919
Årets resultat	8.385.280	7.549
Forslag til resultatdisponering		
Overført fra tidligere år	35.773.567	31.090
Årets resultat	8.385.280	7.549
Til disposition	44.158.847	38.639
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.658.160	2.865
Overført resultat	42.500.687	35.774
Disponeret i alt	44.158.847	38.639

Balance 31. december

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
	kr.	tkr.	
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	167.814.888	125.165
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>0</u>	<u>20.091</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>167.814.888</u>	<u>145.256</u>
Finansielle anlægsaktiver			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.363.572	10.999
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>8.364.025</u>	<u>6.596</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.727.597</u>	<u>17.596</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>188.542.485</u>	<u>162.852</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	127.897	496
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.858.288	1.849
	Andre tilgodehavender	387.528	548
	Periodeafgrænsningsposter	<u>30.154</u>	<u>4</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.403.868</u>	<u>2.896</u>
	Likvide beholdninger	<u>436</u>	<u>10.164</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.404.305</u>	<u>13.060</u>
	Aktiver i alt	<u>191.946.790</u>	<u>175.912</u>

Balance 31. december

Note	2017	2016
	kr.	tkr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.394.092	6.736
Overført resultat	42.500.687	35.774
Egenkapital i alt	51.019.779	42.634
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	6.768.226	5.391
Hensatte forpligtelser i alt	6.768.226	5.391
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	109.849.628	110.743
Pengeinstitutter	11.250.751	0
Anden gæld	598.527	1.165
Kortfristet del af langfristet gæld	-3.409.633	-868
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	118.289.273	111.040
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	3.409.633	868
Pengeinstitutter	6.615.747	9.740
Anden gæld	5.844.132	6.239
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.869.512	16.847
Gældsforpligtelser i alt	134.158.785	127.887
Passiver i alt	191.946.790	175.912
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter m.v.		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2017 kr.	2016 tkr.
	Løn, gager og vederlag	2.765.913	2.399
	Pensioner	336.572	220
	Andre udgifter til social sikring	169.927	144
	Personaleomkostninger i alt	3.272.412	2.764

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 6, sidste år 6.

2 Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhedsanalyse:

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

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

Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering
4,25	189.006.988	161.053.686	27.953.302
4,50	178.506.600	161.053.686	17.452.914
4,75	169.111.516	161.053.686	8.057.830
4,99	161.053.686	161.053.686	0
5,25	153.005.657	161.053.686	-8.048.029
5,50	146.050.855	161.053.686	-15.002.831
5,75	139.700.817	161.053.686	-21.352.869
	Investeringsejendomme	161.053.686	
	Domicilejendomme	6.761.202	
		167.814.888	

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 110.949.428

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant i ejendomme vedr. gæld til realkreditinstitutter har selskabet afgivet følgende sikkerheder:

Til sikkerhed for gæld i Jyske Bank ligger:
Ejer- og skadesløsbreve på kr. 31.180.000 i ejendomme.
Sikringskonto 5060-10962687, saldo 31.12.2017 kr. 0.

Selskabet hæfter for Jyske Banks engagement med det tilknyttede selskab Odense Renovering ApS.

Selskabet hæfter for Jyske Banks engagement med HJN Invest ApS.

5 Eventualposter m.v.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Koncernens selskaber hæfter endvidere for selskabsskatten for koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holding JNA ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Virksomheden har indgået leasingkontrakt. Ydelsen er udgiftsført.
Den samlede leasingforpligtelse pr. 31. december udgør ca. kr.30.000