ROESGAARD
& PARTNERS

BC Ejendomme, Vejle A/S

Andkærvej 14
7100 Vejle

CVR-nr. 25 77 06 92

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 31/05 2017

Brian Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	BC Ejendomme, Vejle A/S Andkærvej 14 7100 Vejle	
	CVR-nr.:	25 77 06 92
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december
	Hjemsted:	Vejle
Bestyrelse	Birgitte Christensen, formand Brian Christensen Niels Lindeborg Johansen	
Direktion	Brian Christensen, adm. direktør	
Revision	Roesgaard & Partners Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sønderbrogade 16 8700 Horsens	
Advokat	Codex	
Pengeinstitut	Sydbank Kirketorvet 4 7100 Vejle	

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for BC Ejendomme, Vejle A/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. maj 2017

Direktion

Brian Christensen
adm. direktør

Bestyrelse

Birgitte Christensen formand	Brian Christensen	Niels Lindeborg Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BC Ejendomme, Vejle A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BC Ejendomme, Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med udfaldet af en retssag, der er anlagt af selskabet mod tidligere lejere. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 31. maj 2017

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af strøgejendomme.

Selskabet ejer tre strøgejendomme i Kolding, Aabenraa og Aarhus.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 3.894.259, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 13.369.747.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BC Ejendomme, Vejle A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i året implementeret den nye årsregnskabslov med fuld effekt.

I den forbindelse har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld. Denne har tidligere været indregnet til dagsværdi, men måles fremover til amortiseret kostpris, da dette er et krav efter den nye årsregnskabslov.

Sammenligningstal for 2015 er tilpasset i overensstemmelse hermed og dette har medført en positiv effekt på t.kr. 5 på årets resultat og en positiv effekt på t.kr. 90 på egenkapitalen.

Implementeringen af den nye årsregnskabslov har herudover kun haft mindre betydning for klassifikationen af enkelte poster.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten omfatter således huslejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger, andre driftsindtægter og -omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Igangværende arbejder

Igangværende arbejder omfatter igangværende ombygning af investeringsejendommene. Igangværende arbejder måles til kostprisen af det udførte arbejde.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**1.905.005**	**4.501.327**
Andre driftsomkostninger		0	(419.455)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		**1.905.005**	**4.081.872**
Værdireguleringer af investeringsaktiver		5.750.000	0
Resultat før finansielle poster		**7.655.005**	**4.081.872**
Finansielle indtægter	2	724.403	788.170
Finansielle omkostninger	3	(3.396.611)	(3.672.683)
Resultat før skat		**4.982.797**	**1.197.359**
Skat af årets resultat	4	(1.088.538)	(217.315)
Årets resultat		**3.894.259**	**980.044**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	3.894.259	980.044
	3.894.259	**980.044**

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	53.950.000	48.200.000
Materielle anlægsaktiver		**53.950.000**	**48.200.000**
Anlægsaktiver i alt		**53.950.000**	**48.200.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.332.465	2.350.237
Igangværende arbejder	6	828.075	651.556
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.106.325	10.130.818
Periodeafgrænsningsposter		9.010	4.120
Tilgodehavender		**11.275.875**	**13.136.731**
Likvide beholdninger		**21.939**	**494.891**
Omsætningsaktiver i alt		**11.297.814**	**13.631.622**
Aktiver i alt		**65.247.814**	**61.831.622**

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		12.869.747	7.786.117
Egenkapital	7	**13.369.747**	**8.286.117**
Hensættelse til udskudt skat	8	2.932.084	1.628.249
Hensatte forpligtelser i alt		**2.932.084**	**1.628.249**
Gæld til realkreditinstitutter		29.875.291	30.398.215
Deposita		1.514.246	880.348
Langfristede gældsforpligtelser	9	**31.389.537**	**31.278.563**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	528.508	506.526
Bankgæld		10.556.635	12.089.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	204.283
Selskabsskat		128.220	547.339
Anden gæld		6.343.083	7.291.019
Periodeafgrænsningsposter		0	276
Kortfristede gældsforpligtelser		**17.556.446**	**20.638.693**
Gældsforpligtelser i alt		**48.945.983**	**51.917.256**
Passiver i alt		**65.247.814**	**61.831.622**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	7.786.117	8.286.117
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.524.835	1.524.835
Årets resultat	0	3.894.259	3.894.259
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(335.464)	(335.464)
Egenkapital 31. december 2016	**500.000**	**12.869.747**	**13.369.747**

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, dvs. med udgangspunkt i ejendommes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer md køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Selskabets afkast af udlejningsejendomme specificeres således:

Storegade 31, Aabenraa	6,75 %
Jægergårdsgade 2A, Aarhus	3,16 %
Rendebanen 13, Kolding	6,25 %

Afkastkravene varierer i forhold til de af Colliers oplyste afkastkrav for de bedste beliggende retailejendomme i hhv. Aarhus City 4,0 %, Trekantområdet 5,5 % og Sydjylland 5,25 - 6,0 %. Bl.a. derfor er der usikkerhed tilknyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Selskabet er part i en tvist med fraflyttede lejere, hvor selskabet har tilgodehavender på t.kr. 2.342 i forbindelse med lejernes fraflytning. Selskabets ledelse og juridiske rådgiver forventer, at selskabet vil vinde sagerne. På den baggrund er der ikke hensat til tab i selskabets årsrapport.

	2016	2015
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	602.638	670.045
Andre finansielle indtægter	79.210	110.987
Kursreguleringer	42.555	7.138
	724.403	**788.170**

3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	3.396.611	3.455.661
Kursreguleringer omkostninger	0	173.600
Valutakurstab	0	43.422
	3.396.611	**3.672.683**

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	128.220	547.339
Årets udskudte skat	1.303.835	2.400
Regulering af udskudt skat tidligere år	(8.053)	0
	1.424.002	**549.739**
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	1.088.538	217.315
Skat af egenkapitalbevægelser	335.464	332.424
	1.424.002	**549.739**

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	41.898.668
Kostpris 31. december 2016	41.898.668
Værdireguleringer 1. januar 2016	6.301.332
Årets værdireguleringer	5.750.000
Værdireguleringer 31. december 2016	12.051.332
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	**53.950.000**

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
6 Igangværende arbejder		
Igangværende arbejder, kostpris	828.075	651.556
	828.075	**651.556**

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2016	2015
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	1.628.249	1.625.849
Hensat i året	0	2.400
Anvendt i året	(52.945)	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	**1.575.304**	**1.628.249**
Materielle anlægsaktiver	1.484.907	1.628.249
Finansielle anlægsaktiver	182.177	0
Skattemæssigt underskud	(91.780)	0
	2.932.084	**1.628.249**

Udskudt skat er afsat med 22,0% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsrapporten

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	30.904.741	30.403.799	528.508	22.028.201
Deposita	880.348	1.514.246	0	0
	31.785.089	**31.918.045**	**528.508**	**22.028.201**

10 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med DRT Holding ApS og tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter for skatten af sambeskatningsindkomsten sammen med de øvrige selskaber.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på t.kr. 5.331. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på 5,04 % og 5,33 % af selskabets variabel forrentede prioritetsgæld. Renteswappen har en hovedstol på t.kr. 39.700.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 30.404 (2015: t.kr. 30.905), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 53.950. (2015: t.kr. 48.200)

Til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 10.557 (2015: t.kr. 12.089), er deponeret ejerpantebreve for i alt t.kr. 18.960 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 53.950. (2015: t.kr. 48.200) Herudover er der til sikkerhed for bankgæld taget transport i mellemregninger med koncernselskaber.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

DRT Holding ApS, Andkærvej 14, 7100 Vejle.