

Jysk Ejendomsinvest ApS

Farvervej 16, 8800 Viborg

CVR-nr. 26 88 20 36

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2017.

Edmund Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Jysk Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 15. juni 2017

Direktion

Edmund Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jysk Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jysk Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Viborg, den 15. juni 2017

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jysk Ejendomsinvest ApS Farvervej 16 8800 Viborg
	CVR-nr.: 26 88 20 36 Stiftet: 21. november 2002 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Edmund Pedersen
Revision	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
Modervirksomhed	Jysk System Holding ApS
Dattervirksomheder	Jysk Immobilien GmbH, Tyskland Holberg Ejendomme ApS, Viborg
Associeret virksomhed	Strandvej Immobilien GmbH, Tyskland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme, herunder investering i ejendomsprojekter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2016, udviser et resultat på 12.838.476 kr. mod -1.578.362 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 16.660.673 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jysk Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell 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.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg og administration.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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:

Bygninger	75 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt 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 disse virksomheders underbalance.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jysk Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 måles til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-4.326	-9.940
1 Personaleomkostninger	0	-323
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-90.073</u>	<u>-100.184</u>
Driftsresultat	-94.399	-110.447
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.238.279	-1.086.440
3 Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	-3.254	-14.450
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.250	437.576
Finansielle indtægter	0	32.747
4 Finansielle omkostninger	<u>-523.478</u>	<u>-984.045</u>
Resultat før skat	12.632.398	-1.725.059
5 Skat af årets resultat	<u>206.078</u>	<u>146.697</u>
Årets resultat	<u>12.838.476</u>	<u>-1.578.362</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.235.025	-1.100.890
Disponeret fra overført resultat	<u>-396.549</u>	<u>-477.472</u>
Disponeret i alt	<u>12.838.476</u>	<u>-1.578.362</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
6 Grunde og bygninger	9.175.169	9.317.569
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.552	67.104
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.178.721</u>	<u>9.384.673</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.292.060	3.065.056
8 Kapitalandel i associeret virksomhed	802.209	808.508
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>17.094.269</u>	<u>3.873.564</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.272.990</u>	<u>13.258.237</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	127.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	450.980	22.824.876
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	146.278	169.197
Andre tilgodehavender	0	6.822
Tilgodehavender i alt	<u>724.758</u>	<u>23.000.895</u>
Likvide beholdninger	<u>78.723</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>803.481</u>	<u>23.000.895</u>
Aktiver i alt	<u>27.076.471</u>	<u>36.259.132</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
9 Virksomhedskapital	125.000	125.000
10 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.396.340	1.175.635
11 Overført resultat	2.139.333	2.535.882
Egenkapital i alt	16.660.673	3.836.517
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	20.000	79.800
Hensatte forpligtelser i alt	20.000	79.800
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.519.154	4.819.734
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.519.154	4.819.734
12 Gældsforpligtelser	353.000	345.136
Gæld til pengeinstitutter	488.062	550.539
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.979	25.757
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.974.055	26.588.846
Anden gæld	35.548	12.803
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.876.644	27.523.081
Gældsforpligtelser i alt	10.395.798	32.342.815
Passiver i alt	27.076.471	36.259.132
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	0	323
	<u>0</u>	<u>323</u>
2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Resultat af Jysk Immobilien GmbH	13.214.696	-1.101.822
Resultat af kapitalandel i Holberg Ejendomme ApS	23.583	15.382
	<u>13.238.279</u>	<u>-1.086.440</u>
3. Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed		
Resultat af kapitalandel i Strandvejen Immobilien GmbH	-3.254	-14.450
	<u>-3.254</u>	<u>-14.450</u>
4. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	259.400	800.310
Andre finansielle omkostninger	264.078	183.735
	<u>523.478</u>	<u>984.045</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-146.278	-169.197
Årets regulering af udskudt skat	-59.800	22.500
	<u>-206.078</u>	<u>-146.697</u>

Noter

6. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	9.544.756	167.760
Afgang	<u>-75.879</u>	<u>-150.000</u>
Kostpris ultimo	<u>9.468.877</u>	<u>17.760</u>
Af- og nedskrivninger primo	227.187	100.656
Årets afskrivninger	66.521	3.552
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	25.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-115.000</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>293.708</u>	<u>14.208</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.175.169</u>	<u>3.552</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	<u>2.638.686</u>	<u>2.638.686</u>
Kostpris ultimo	<u>2.638.686</u>	<u>2.638.686</u>
Opskrivninger primo	426.370	1.504.378
Andel af årets resultat	13.238.279	-1.086.440
Valutakursreguleringer	<u>-11.275</u>	<u>8.432</u>
Opskrivninger ultimo	<u>13.653.374</u>	<u>426.370</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.292.060</u>	<u>3.065.056</u>

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Jysk Immobilien GmbH	Tyskland	100 %
Holberg Ejendomme ApS	Viborg	51 %

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
8. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris primo	59.243	59.243
Kostpris ultimo	59.243	59.243
Opskrivninger primo	749.265	761.649
Andel af årets resultat	-3.254	-10.975
Valutakursreguleringer	-3.045	2.066
Udbytte	0	-3.475
Opskrivninger ultimo	742.966	749.265
Regnskabsmæssig værdi ultimo	802.209	808.508
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Strandvej Immobilien GmbH	Tyskland	30 %
9. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	1.175.635	2.266.027
Resultatandel	13.235.025	-1.100.890
Valutakursreguleringer	-14.320	10.498
	14.396.340	1.175.635
11. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.535.882	3.013.354
Årets overførte overskud eller underskud	-396.549	-477.472
	2.139.333	2.535.882

Noter

12. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	353.000	3.001.000	4.872.154	5.164.870
	<u>353.000</u>	<u>3.001.000</u>	<u>4.872.154</u>	<u>5.164.870</u>

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedt pantebreve i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 1.100 tkr. og nom. 1.350 tkr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør i år 9.175 tkr.

Ejerforeningen i Sommerstedgade 28 har ejerpantebrev på nom. 5 tkr. i ejendommen.

14. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jysk System Holding ApS, CVR-nr. 24 23 73 62 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.