

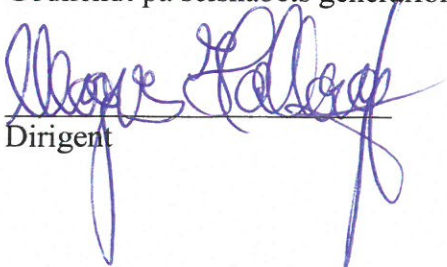
*Torvegade Skive ApS  
Viborgvej 120, Dommerby  
7800 Skive*

*CVR-nr: 27 30 37 65*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

*(14. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13/6 2017

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
Ledelsesberetning .....	8
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Torvegade Skive ApS  
Viborgvej 120, Dommerby  
7800 Skive

Telefon: 23 83 33 33

CVR-nr.: 27 30 37 65

Stiftet: 1. juli 2003

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Mogens Halborg Jensen

**Pengeinstitut**

Nykredit  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

**Advokat**

Advokatfirmaet Hviid & Frederiksen  
Søndergade 26  
7830 Vinderup

**Revisor**

Reg. Revisionsaktieselskab  
Lars Olsen A/S  
Lundvej 20  
8800 Viborg

**Ejerforhold**

LKB Invest ApS, c/o Knud Bjerre  
Ahornvænget 67, 7800 Skive  
JENSEN & JENSEN INVEST APS, Viborgvej 120, Dommerby, 7800  
Skive

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Torvegade Skive ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

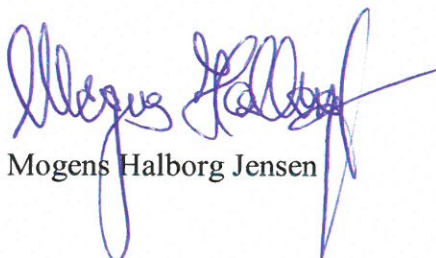
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 13 / 6 2017

**Direktion**



Mogens Halborg Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **Til kapitalejerne i Torvegade Skive ApS**

#### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Torvegade Skive ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 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 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

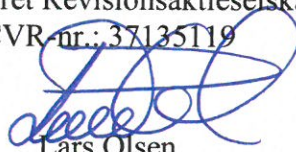
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 13. / 6 2017

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af udlejningsejendomme

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2016 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabet ligger i forhandling med realkreditselskabet og banken omkring tilpasning af finansieringen af selskabets investeringer og den løbende drift. Forhandlingerne forventes at falde på plads i løbet af juni måned 2017.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Torvegade Skive ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### 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.

#### 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.

#### Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### **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 nettorealiseringsværdi.

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 indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	6.887.312	4.039.248
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-605.964	-613.211
Andre eksterne omkostninger .....	-149.290	-168.748
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>6.132.058</b>	<b>3.257.289</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>6.132.058</b>	<b>3.257.289</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	-1.684.059
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>6.132.058</b>	<b>1.573.230</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	534.619	0
Andre finansielle indtægter .....	41	2.578
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	80.200	32.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-182.881	-169.500
Andre finansielle omkostninger .....	-3.587.754	-474.829
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.976.283</b>	<b>963.479</b>
2 Skat af årets resultat .....	-952.421	-211.042
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>2.023.862</b>	<b>752.437</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	484.619	0
Overført resultat .....	1.539.243	752.437
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>2.023.862</b>	<b>752.437</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015
3 Investeringsejendomme .....	60.000.000	60.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	534.619	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>534.619</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>60.534.619</b>	<b>60.000.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	56.899	381.870
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	2.080.078	1.073.908
Periodeafgrænsningsposter .....	9.707	9.479
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.146.684</b>	<b>1.465.257</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>1.263.451</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.146.684</b>	<b>2.728.708</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>62.681.303</b>	<b>62.728.708</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	484.619	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	0	-2.149.507
Overført resultat .....	11.956.982	10.417.740
<b>5 EGENKAPITAL</b> .....	<b>12.567.601</b>	<b>8.394.233</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.350.746	1.438.225
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.350.746</b>	<b>1.438.225</b>
Prioritetsgæld .....	36.678.266	40.332.229
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	4.303.051	3.321.623
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.548.932	2.570.412
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>43.530.249</b>	<b>46.224.264</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	1.829.289	1.816.973
Kreditinstitutter .....	485.268	833.751
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	0	12.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	263.125	292.626
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	502.216
Selskabsskat .....	1.039.900	620.362
Anden gæld .....	1.615.125	2.593.458
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>5.232.707</b>	<b>6.671.986</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>48.762.956</b>	<b>52.896.250</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>62.681.303</b>	<b>62.728.708</b>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2016	2015
<b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
<p>Ledelsen har foretaget vurderingen af selskabets ejendomme ud fra en vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med investeringsejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi.</p>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	1.039.900	620.362
Regulering af udskudt skat .....	-87.479	-409.320
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>952.421</b>	<b>211.042</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## NOTER

	Investeringsje- ndomme
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	53.878.757
Kostpris 31. december 2016 .....	<u>53.878.757</u>
Opskrivninger, primo.....	6.121.243
Opskrivninger 31. december 2016.....	<u>6.121.243</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u><u>60.000.000</u></u></b>

Investeringsjendomme består af udlejningsejendomme i Skive. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

*Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6-%.*

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	2016	2015
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo .....	50.000	50.000
Kostpris 31. december 2016 .....	50.000	50.000
Op- og nedskrivninger primo .....	-50.000	-50.000
Årets resultatandele .....	534.619	0
Op- og nedskrivninger 31. december 2016 .....	484.619	-50.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>534.619</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Hotel Skivehus ApS, Skive	100%	534.619	-14.951

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	126.000	0	0	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	0	0	484.619	484.619
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	-2.149.507	2.149.507	0	0
Overført resultat.....	10.417.739	0	1.539.243	11.956.982
	<b>8.394.232</b>	<b>2.149.507</b>	<b>2.023.862</b>	<b>12.567.601</b>

NOTER

2016

2015

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvær i sambeskatningen.

Selskabet har stillet sikkerhed (t.kr. 1.500) overfor datterselskabets engagement med Nykredit Bank A/S.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 60.000.000.

Til sikkerhed for engagementet med Nykredit Bank A/S er der stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev stort t.kr. 1.500 med pant i Østergade 11A, 7800 Skive, samt 18 ejerlejligheder beliggende Østergade 13A-13F, Østergade 15A-15B samt Torvegade 8E, 7800 Skive

Der er endvidere stillet sikkerhed uden for selskabets regi.