

# **NY EJENDOM A/S**

Sorøvej 26  
4291 Ruds Vedby

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**15/06/2017**

**Klaus Sell  
Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	8
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	13
-------------------------	----

Balance .....	14
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	16
----------------------------	----

Noter .....	17
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

NY EJENDOM A/S  
Sorøvej 26  
4291 Ruds Vedby

CVR-nr: 27408168  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen  
Kalundborgvej 4  
4281 Gørlev  
DK Danmark  
CVR-nr: 94431468  
P-enhed: 1002851399

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ny Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 15/06/2017

## Direktion

Mogens Gyldenvang

## Bestyrelse

Klaus Sell

Mogens Gyldenvang

Leif Bach Petersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NY EJENDOM A/S

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NY EJENDOM A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 2016 - 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 årsregnskabets note 12. Det fremgår heraf, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af denne usikkerhed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i

overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

**Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt den for virksomheden fastsatte selskabsretlige eller tilsvarende lovgivning**

Selskabet har den 31. december 2016 et tilgodehavende på kr. 60.000 hos et bestyrelsesmedlem. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210. Lånet har endvidere ikke været forrentet efter reglerne i selskabslovens § 215, stk. 1.

Ovennævnte forhold kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse

Gørlev, 15/06/2017

Per Ole Nielsen  
Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen  
CVR: 94431468

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning samt handel med fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på tkr. 1.108, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på tkr. 17.004.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

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

Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver, der for selskabets vedkommende omfatter driftsmateriel og inventar.

Revurderingen af restværdier har ikke medført ændring i det tidligere anvendte skøn over restværdier.

Herudover har implementeringen medført ændringer til indregning og måling for:

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

Den akkumulerede virkning af ændringen er en forøgelse af egenkapitalen 31. december 2016 på tkr. 463. Årets resultat er forøget med tkr. 40. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og salg af handelsejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Salg af handelsejendomme indregnes på tidspunktet for salgsaftalens indgåelse, medmindre salgsaftalen indeholder betingelser der udskyder salgstidspunktet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de handelsejendomme, som er solgt i årets løb. I vareforbruget indregnes endvidere omkostninger til mægler, advokat, tilstandsrapporter mv samt evt. nedskrivning på beholdningen

af handelsejendomme.

### **Andre driftsindtægter og driftsomkostninger**

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter driftsomkostninger på ejendomme. Driftsomkostninger er ejendomsskatter, forbrugsafgifter, forsikringer, vedligeholdelse og andre udgifter som kan henføres til ejendommenes drift, herunder forbedringsudgifter på investeringsejendomme såfremt de ikke forventes at medføre en forøgelse af ejendommenes fremtidige afkast eller dagsværdi.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til salg og markedsføring, bildrift, administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til virksomhedens medarbejdere samt lønafhængige omkostninger.

### **Finansielle poster**

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

### **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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen.

## **Balance**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og -teknikker.

Investeringsjendomme til erhvervmæssige formål:

Der foretages årligt måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendomstyper og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold.

Investeringsjendomme til bolig formål (parcelhuse og ejerlejligheder):

Grundlaget for vurderingen af dagsværdien er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsesstand, beliggenhed mv.

Gevinst eller tab ved afhændelse:

Gevinst eller tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af omkostninger direkte tilknyttet afhændelsen og den regnskabsmæssige værdi på afhændelsestidspunktet. Gevinst og tab

indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### **Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid som er fastsat til 5 år. Scrapværdi 0%.

Gevinst eller tab ved afhændelse af driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af salgskomkostninger, og den regnskabsmæssige værdi på afhændelsestidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og driftsomkostninger.

### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi nedskrives til kr. 0. Har selskabet eventuelt tilgodehavender hos disse virksomheder, vurderes disse for værdiforringelse i henhold til sædvanlig regnskabspraksis for nedskrivning af tilgodehavender.

Har selskabet en juridisk eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance, indregnes en hensat forpligtelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter eliminering af interne fortjenester og tab.

### **Varebeholdninger**

Handelsejendomme indregnes under omsætningsaktiver. Ejendommene måles til kostpris, der omfatter købsprisen med tillæg af istandsættelsesomkostninger. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Såfremt ejendommene efterfølgende reklassificeres til investeringsejendomme foretages omvurdering til handelsværdi på tidspunktet for reklassifikationen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter pantebreve, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Pantebreve, der modtages som vederlag i forbindelse med ejendomssalg, måles først til kostpris (kursværdi på udstedelsestidspunkt), derefter indregnes disse til dagsværdi. Forventede kurstab på udstedelsestidspunktet fradrages i salgsprisen på ejendomme. Senere værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

**Selskabsskat**

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. 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**

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris.

Gæld i fremmed valuta måles til balancedagens valutakurs. Valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....	1	7.164.539	10.390.334
Vareforbrug .....		-671.731	-3.580.970
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver .....		0	167.805
Andre driftsindtægter .....		99.510	292.382
Ejendomsomkostninger .....		-1.929.176	-2.346.380
Administrationsomkostninger .....		-1.141.659	-1.171.466
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>3.521.483</b>	<b>3.751.705</b>
Personaleomkostninger .....	2	-429.028	-805.730
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-77.481	-75.770
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.014.974</b>	<b>2.870.205</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....	3	-801.528	93.186
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	4	1.477.624	79.438
Andre finansielle indtægter .....	5	1.018.452	771.285
Øvrige finansielle omkostninger .....	6	-3.099.084	-2.854.156
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.610.438</b>	<b>959.958</b>
Skat af årets resultat .....	7	-502.830	-193.553
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.107.608</b>	<b>766.405</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.107.608	766.405
<b>I alt .....</b>		<b>1.107.608</b>	<b>766.405</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		76.200.000	78.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		87.758	112.039
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>76.287.758</b>	<b>78.812.039</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		2.511.308	3.631.858
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		804.492	676.432
Deposita .....		60.000	60.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.375.800</b>	<b>4.313.722</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>79.663.558</b>	<b>83.180.329</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		1.015.475	2.962.677
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>1.015.475</b>	<b>2.962.677</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		45.907	6.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		406.419	1.689.327
Andre tilgodehavender .....		6.288.285	4.128.563
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	9	151.831	243.443
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>6.892.442</b>	<b>6.067.583</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		7.709.691	7.791.763
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>7.709.691</b>	<b>7.791.763</b>
Likvide beholdninger .....		2.169.188	27.505
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>17.786.796</b>	<b>16.849.528</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>97.450.354</b>	<b>100.029.857</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		2.000.000	2.000.000
Overført resultat .....		15.003.903	13.896.295
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>17.003.903</b>	<b>15.896.295</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		4.396.869	4.079.614
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.396.869</b>	<b>4.079.614</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		32.142.419	32.960.370
Gæld til banker .....		1.287.555	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		10.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>10</b>	<b>43.429.974</b>	<b>32.960.370</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		449.022	433.532
Gæld til banker .....		10.552.690	15.366.319
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		292.767	550.375
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.645.530	4.146.784
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		13.408	12.101
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	11	3.065.380	2.115.132
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		14.505.833	24.407.583
Periodeafgrænsningsposter .....		94.978	61.752
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>32.619.608</b>	<b>47.093.578</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>76.049.582</b>	<b>80.053.948</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>97.450.354</b>	<b>100.029.857</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	2.000.000	13.418.921	15.418.921
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer .....		477.374	477.374
Årets resultat .....		1.107.608	1.107.608
Egenkapital, ultimo .....	2.000.000	15.003.903	17.003.903



# Noter

## 1. Nettoomsætning

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Lejeindtægt	6.425.539	5.855.734
Salg af handelsejendomme	739.000	4.534.600
	<u>7.164.539</u>	<u>10.390.334</u>

## 2. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	404.036	772.085
Andre omkostninger til social sikring	24.992	33.645
	<u>429.028</u>	<u>805.730</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>3</u>

## 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andel af resultat efter skat, tilknyttede virksomheder	-929.588	10.194
Andel af resultat efter skat, associerede virksomheder	128.060	82.992
	<u>-801.528</u>	<u>93.186</u>

## 4. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	161.169	0
Værdireguleringer der forøger værdien	2.178.220	2.909.438
Værdireguleringer der formindsker værdien	-861.765	-2.830.000
	<u>1.477.624</u>	<u>79.438</u>

**5. Andre finansielle indtægter**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	112.941	66.136
Andre finansielle indtægter	905.511	705.149
	<b>1.018.452</b>	<b>771.285</b>

**6. Øvrige finansielle omkostninger**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	188.658	237.474
Andre finansielle omkostninger	2.910.426	2.616.682
	<b>3.099.084</b>	<b>2.854.156</b>

**7. Skat af årets resultat**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	185.575	-42.748
Ændring af udskudt skat	317.255	236.301
	<b>502.830</b>	<b>193.553</b>

## 8. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Inv. ejendomme 2016 kr.</b>	<b>Inv. ejendomme 2015 kr.</b>
Dagsværdi primo	78.700.000	77.850.000
Tilgang	1.683.546	1.370.562
Afgang	-5.500.000	-600.000
Årets værdireguleringer	1.316.454	79.438
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>76.200.000</b>	<b>78.700.000</b>

Oplysning om ejendomme samt de væsentligste forudsætninger ved fastsættelse af dagsværdi:

Erhvervsejendomme der udlejes til detailhandel:

Ejendommenes dagsværdi	52.100.000	51.800.000
Antal ejendomme	8	8
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6-9	6-9

Erhvervsejendomme der udlejes til servicefag/engroshandel:

Ejendommenes dagsværdi	9.500.000	12.700.000
Antal ejendomme	2	3
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	8	8-9

Ejendomme der udlejes til boligformål (parcellhuse og ejerlejligheder):

Ejendommenes dagsværdi	14.600.000	14.200.000
Antal ejendomme	19	17

Grundlaget for vurderingen af dagsværdien for disse ejendomme er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme.

## 9. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende kr. 91.381 hos bestyrelsesmedlem advokat Klaus Sell, som er et forretningsmæssig mellemværende.

Tilgodehavender kr. 60.000 hos et medlem af selskabets bestyrelse. Udlånet er ikke forrentet.

## 10. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld, investeringsejendomme	32.591.441	449.022	32.142.419	22.243.711
Bankgæld	1.464.975	177.420	1.287.555	440.820
Anden gæld	10.000.000	0	10.000.000	10.000.000
	<b>44.056.416</b>	<b>626.442</b>	<b>43.429.974</b>	<b>32.684.531</b>

## 11. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2016 kr.	2015 kr.
Prioritetsgæld, handelsejendomme	394.270	1.051.966
Gæld i solgte ejendomme	1.217.572	0
Deposita	954.268	924.487
Anden gæld	499.270	138.679
	<b>3.065.380</b>	<b>2.115.132</b>

## 12. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien på ejendomme til erhvervs-mæssige formål er opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommenes fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendomme. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

## 13. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet Foodgastro Aps, hvor selskabet har erklæret, at de vil yde finansiel støtte i det omfang der er behov herfor. Selskabet er endvidere forpligtet i henhold til kautionsforpligtelse overfor datterselskabets pengeinstitut samt enkelte vareleverandører. Kautionsforpligtelserne er beløbslimiteret til max. kr. 3.750.000 og ubegrænset overfor enkelte vareleverandører.

Udstedt betalingsgaranti på kr. 1.380.000 som pengeinstitut har afgivet i f.m. mortifikation af ejer pantebrev.

**14. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>68.076.235</u>
Samlet hæftelser:	
Prioritetsgæld (hovedstol)	37.169.851
Ejerpantebreve	8.425.000
Ejerlejlighedsforeninger	137.000
Hæftelser i alt	<u><u>45.731.851</u></u>

Ejerpantebreve kr. 6.200.000 er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Ejerpantebreve kr. 2.225.000 er i selskabets behold.

Værdipapirer (pantebreve) med en regnskabsmæssig værdi på kr. 7.709.691 er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Af likvide beholdninger er kr. 2.167.491 deponeret på sikringskonti, som sikkerhed for ikke afsluttede handler med fast ejendom, herunder en udstedt betalingsgaranti fra pengeinstitut på kr. 1.380.000.