

Skovly Ejendomme A/S

Riihimækivej 3, 9200 Aalborg

CVR-nr. 27 52 36 92



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. maj 2017

Som dirigent:



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skovly Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. maj 2017
Direktion:



Henning Lindholt

Bestyrelse:




Stig Bent Benrensdorff
formand

Karen Marie Hovmøller



Henning Lindholt



Alex Lynnerup Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Skovly Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovly Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 bl.a. 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.

Aalborg, den 19. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen
statsaut. revisor



Henrik K. Andersen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Skovly Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Riihimäkivej 3, 9200 Aalborg
CVR-nr.	27 52 36 92
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	96 36 00 66
Bestyrelse	Stig Bent Behrendorff, formand Henning Lindholt Alex Lynnerup Jensen Karen Marie Hovmøller
Direktion	Henning Lindholt
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering, besiddelse og handel med fast ejendom, herunder drift af ejendomsportefølje.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabet er med virkning fra 1. januar 2016 fusioneret med selskaberne Gammel Strandvej ApS og Bøgely Aalborg ApS med Skovly Ejendomme A/S som det fortsættende selskab. Selskaberne er fusioneret efter sammenlægningsmetoden hvorfor sammenligningstal er korrigeret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 14.687.154 kr. mod 8.598.071 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 82.773.592 kr.

Virksomhedens resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme på samlet 13.302 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	15.136.232	13.582.865
2	Personaleomkostninger	-3.259.568	-3.257.079
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-84.485	-35.312
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	11.792.179	10.290.474
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	13.302.158	5.542.155
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	2.605.781
	Resultat før finansielle poster	25.094.337	18.438.410
3	Finansielle indtægter	1.922.607	302.044
	Finansielle omkostninger	-8.181.885	-7.685.893
	Resultat før skat	18.835.059	11.054.561
4	Skat af årets resultat	-4.147.905	-2.456.490
	Årets resultat	14.687.154	8.598.071
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	5.200.000	0
	Overført resultat	9.487.154	8.598.071
		14.687.154	8.598.071

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	373.926.000	339.250.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	486.784	529.688
		<u>374.412.784</u>	<u>339.779.688</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>374.412.784</u>	<u>339.779.688</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	139.178	85.313
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.111.968	12.950.024
	Andre tilgodehavender	0	8.040
		<u>5.251.146</u>	<u>13.043.377</u>
	Likvide beholdninger	<u>310</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.251.456</u>	<u>13.043.377</u>
	AKTIVER I ALT	<u>379.664.240</u>	<u>352.823.065</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	510.000	500.000
	Overført resultat	77.063.592	67.586.438
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.200.000	0
		<u>82.773.592</u>	<u>68.086.438</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	23.153.055	19.005.150
		<u>23.153.055</u>	<u>19.005.150</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>23.153.055</u>	<u>19.005.150</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	233.284.502	204.001.710
	Ansvarlig lånekapital	14.400.000	17.000.000
		<u>247.684.502</u>	<u>221.001.710</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.806.408	1.681.846
	Gæld til banker	12.350.419	25.654.218
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	135.001	74.483
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.989.144
	Skyldig selskabsskat	348.273	192.938
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	155.335
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.483.490	2.084.779
	Anden gæld	7.929.500	7.897.024
		<u>26.053.091</u>	<u>44.729.767</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>273.737.593</u>	<u>265.731.477</u>
	PASSIVER I ALT	<u>379.664.240</u>	<u>352.823.065</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	67.586.438	68.086.438
Kapitalforhøjelse	10.000	-10.000	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	9.487.154	14.687.154
Egenkapital 31. december 2016	510.000	77.063.592	82.773.592

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovly Ejendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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:

1: Revurdering af materielle anlægsaktiver

Punkt 1: Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

2: Gæld vedrørende investeringsejendomme.

Punkt 2: Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Ændringen foretages alene med fremadrettet virkning som følge af lempelsesbestemmelsen for denne ændring.

Årets resultat er positivt påvirket med 1.774 t.kr. som følge af ændringen.

Ovenstående ændring har således ikke nogen beløbsmæssig effekt for sammenligningstallene.

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

Præsenteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancerdagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, råvarer, hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Dette omfatter driftsomkostninger for ejendommene, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
---	--------

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter rentekomkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2016 har selskabets ledelse foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyn-tagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiserings-værdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

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 betalte acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, banker, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld måles i efterfølgende perioder til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	3.028.755	2.908.651	
Pensioner	86.440	32.220	
Andre omkostninger til social sikring	-25.400	159.714	
Andre personaleomkostninger	169.773	156.494	
	<u>3.259.568</u>	<u>3.257.079</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>6</u>	<u>6</u>	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	145.891	302.044	
Andre finansielle indtægter	1.776.716	0	
	<u>1.922.607</u>	<u>302.044</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	348.273	
Årets regulering af udskudt skat	4.147.660	2.108.217	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	245	0	
	<u>4.147.905</u>	<u>2.456.490</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	253.350.063	529.688	253.879.751
Tilgang i årets løb	21.373.841	41.581	21.415.422
Kostpris 31. december 2016	<u>274.723.904</u>	<u>571.269</u>	<u>275.295.173</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	85.899.937	0	85.899.937
Årets værdiregulering	13.302.159	0	13.302.159
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>99.202.096</u>	<u>0</u>	<u>99.202.096</u>
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	0	84.485	84.485
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>84.485</u>	<u>84.485</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>373.926.000</u>	<u>486.784</u>	<u>374.412.784</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejnings-ejendomme der er central beliggende i Aalborg. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme ud fra ønsket om en langsigtet investering som udgangspunkt til forrentningsprocenter på 4,5 %-5,00 %.

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsprocenten på selskabets investeringsejendomme i 2016 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %:

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	395.512	373.926	354.577
Egenkapital	98.963	82.772	68.262
Resultat før skat	40.421	18.835	-514

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	234.490.910	1.206.408	233.284.502	215.606.929
Ansvarlig lånekapital	17.000.000	2.600.000	14.400.000	7.200.000
	<u>251.490.910</u>	<u>3.806.408</u>	<u>247.684.502</u>	<u>222.806.929</u>

Ansvarlig lånekapital træder tilbage for øvrige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital udløber ultimo 2025.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for Spar Nord Banks mellemværende med de tilknyttede virksomheder Skovly Aalborg Holding A/S og Skovly Projekt A/S.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Skovly Aalborg Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og renter fra og med inkomståret 2016.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, 234.491 t.kr., er der tinglyst pantebreve i ejendomme. Ejendommenes værdi er i årsregnskabet indregnet med 373.926 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord Bank A/S er der stillet ejerpant på 6.324 t.kr., pantet er tillige til sikkerhed for Spar Nord Bank A/S's mellemværende med søsterselskabet Skovly Projekt A/S.