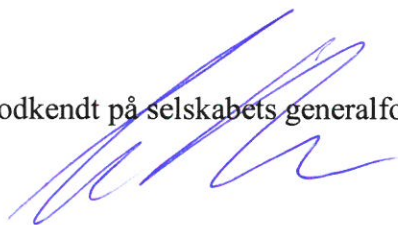


*Rasmussen Ejendomme ApS
Anders Borks Vej 18
9000 Aalborg*

CVR-nr: 27 71 63 50

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3 / 5 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	Rasmussen Ejendomme ApS Anders Borks Vej 18 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 71 63 50 Stiftet: 29. april 2004 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Rasmussen
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 15 9760 Vrå
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
Ejerforhold	Peter Rasmussen Holding, Aalborg ApS, Anders Borks Vej 18, 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

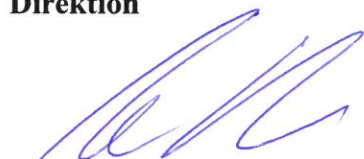
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3 / 5 2017

Direktion



Peter Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Rasmussen Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rasmussen Ejendomme 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.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 3 / 5 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 investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Selskabets ledelse har positive forventninger til at selskabets ejendomme fortsat vil genere overskud i det kommende år. Det forventes endvidere at værdiregulering af investeringsejendomme, prioritetsgæld og sikringsinstrumenter i fremtiden vil være positiv. Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

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

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

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme var tidligere indregnet før Bruttoresultatet i resultatopgørelsen.

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme ændret. Dagsværdireguleringer indregnes ikke længere før Bruttoresultatet, men før finansielle poster.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital, eftersom der alene er tale om en tilpasning af klassifikationen i resultatopgørelsen, der efter ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

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

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 driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 aconto skatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

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

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 aconto skatter.

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 måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
Lejeindtægter af investeringsejendomme	5.503.752	5.220.421
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-991.470	-1.009.261
Andre eksterne omkostninger	-756.043	-570.780
BRUTTORESULTAT	3.756.239	3.640.380
1 Personaleomkostninger	-423.200	0
Andre driftsomkostninger	0	-70.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	3.333.039	3.570.380
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.057.346	7.884.968
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	60.273	293.535
DRIFTSRESULTAT	5.450.658	11.748.883
Andre finansielle indtægter	209.804	904.068
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.000	13.930
Andre finansielle omkostninger	-2.371.121	-3.257.851
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	3.304.341	9.409.030
2 Skat af årets resultat	-535.942	-1.836.393
ÅRETS RESULTAT	2.768.399	7.572.637
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.768.399	7.572.637
DISPONERET I ALT	2.768.399	7.572.637

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
3 Investeringsejendomme	81.550.001	79.046.100
Materielle anlægsaktiver	81.550.001	79.046.100
ANLÆGSAKTIVER	81.550.001	79.046.100
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	151	78.042
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	682.299	672.202
Andre tilgodehavender	56.707	6.839
Periodeafgrænsningsposter	13.755	9.037
Tilgodehavender	752.912	766.120
Likvide beholdninger	11.496	502.485
OMSÆTNINGSAKTIVER	764.408	1.268.605
AKTIVER	82.314.409	80.314.705

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	-868.210	0
Overført resultat.....	17.079.531	14.337.167
4 EGENKAPITAL.....	16.336.321	14.462.167
Hensættelse til udskudt skat	4.635.355	4.125.613
HENSATTE FORPLIGTELSER	4.635.355	4.125.613
Prioritetsgæld.....	43.709.708	44.586.810
Kreditinstitutter.....	4.473.533	5.885.093
Deposita	1.207.628	1.137.741
5 Langfristede gældsforpligtelser	49.390.869	51.609.644
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.464.292	1.442.790
Kreditinstitutter.....	1.105.230	2.030.489
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.672.363	2.290
Selskabsskat.....	26.200	0
Anden gæld.....	7.660.510	6.629.686
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	23.269	12.026
Kortfristede gældsforpligtelser	11.951.864	10.117.281
GÆLDSFORPLIGTELSER	61.342.733	61.726.925
PASSIVER	82.314.409	80.314.705
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	0
Lønninger.....	362.146	0
Pensioner	56.956	0
Andre omkostninger til social sikring	4.098	0
Personaleomkostninger i alt	423.200	0
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	26.200	0
Regulering af udskudt skat	509.742	1.836.393
Skat af årets resultat i alt	535.942	1.836.393

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	60.505.640
Tilgang i årets løb	446.554
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	60.952.194
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	18.540.461
Årets opskrivninger	2.057.346
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2016.....	20.597.807
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	81.550.001
	<hr/> <hr/>

Investeringssejendomme består af flere udlejningsejendomme i Aalborg og Nørresundby. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på fremtidige nettopengestrømme på hver enkelte ejendom. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkrav foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til 2015.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2012 er i nedenstående tabel vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25%:

	<u>-0,25%</u>	<u>Anvendt</u>	<u>+0,25%</u>
Værdi ejendomme	86.325.000	81.550.000	77.287.000
Egenkapital	21.111.321	16.336.321	12.073.321
Resultat før skat	8.079.341	3.304.341	-958.659

Ledelsen har i lighed med tidligere år valgt at anvende en forrentningsfaktor på 4% -4,25% for små udlejningsejendomme med op til 3 lejemål og 5,25% - 6% for de større beboelsesejendomme, afhængigt af placering.

NOTER

	Primo	Koncerntilskud	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat.....	14.337.167	-26.035	2.768.399	17.079.531
Egenkapital i alt.....	14.462.167	-26.035	2.768.399	17.204.531

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	45.394.429	44.599.100	889.392	38.675.531
Kreditinstitutter.....	6.459.993	5.048.433	574.900	0
Deposita.....	1.137.741	1.207.628	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	52.992.163	50.855.161	1.464.292	38.675.531

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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

Virksomheden har indgået aftale om operationel leasing af driftsmidler. Leasingaftalen løber indtil 1. april 2017. Leasingydelse i denne periode udgør kr. 23.715.

Selskabet kautionerer for tilknyttede selskabers banklån på kr. 494.115.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 44.599.100 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 81.550.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 16.550.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Herunder er ejerpantebreve på i alt kr. 7.500.000 deponeret til sikkerhed for søsterselskabs bankgæld.