

**Mana Invest af 2004 ApS**

**Tåstruphøj 54**

**4300 Holbæk**

**CVR-nr. 28 12 57 39**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 08/12 2016

---

Jacob Nørrekjær Andersson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	11
Balance pr. 30. september 2016	12
Egenkapital	14
Noter til årsrapporten	15

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Mana Invest af 2004 ApS  
Tåstruphøj 54  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 28 12 57 39

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Hjemsted: Holbæk

### Direktion

Claus Sørensen  
Jakob Nørrekjær Andersson

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Mana Invest af 2004 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 8. december 2016

### Direktion

Claus Sørensen

Jakob Nørrekjær Andersson

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Mana Invest af 2004 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Mana Invest af 2004 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 8. december 2016

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 2.592.191, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 11.822.082.

Med henblik på dagsværdien af investeringsejendomme henvises til beskrivelsen i note 1.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes et øget aktivitetsniveau og et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

### Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

#### *Renterisici*

Selskabets rentebærende nettogæld består primært af variabelt forrentet bankgæld. Selskabet har afdækket en del af denne risici, gennem finansielle kontrakter.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mana Invest af 2004 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har i året valgt at implementere den nye årsregnskabslov med fuld effekt.

Dette har medført ændringer i resultat og egenkapital for sidste regnskabsår, som følge af overgangen ved indregning af prioritetsgæld fra dagsværdi til kostpris.

Derudover har implementeringen alene haft mindre betydning for klassifikationen af enkelte poster.

### Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i regnskabsmæssige skøn

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har medført at sidste års resultat er negativt påvirket med 29 t.kr. samt egenkapitalen er positivt påvirket med 472 t.kr. Endvidere er prioritetsgæld reduceret med 606 t.kr. og udskudt skat forøget med 134 t.kr. Balancesummen er uændret.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.



## Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter samt andre driftsindtægter og -omkostninger med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

### Ejendommenes driftsudgifter

Ejendommenes driftsudgifter indeholder forbrug, ejendomsskatter, forsikringer samt vedligeholdelsesomkostninger, der relaterer sig til ejendommenes drift.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 30. september 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3 - 8 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,8 % korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.118.323</b>	<b>2.384</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>2.071.372</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.189.695</b>	<b>2.384</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		57.611	68
Finansielle indtægter	3	16.637	14
Finansielle omkostninger	4	<u>(956.780)</u>	<u>(1.106)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.307.163</b>	<b>1.360</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(714.972)</u>	<u>(315)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.592.191</u></b>	<b><u>1.045</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		57.611	68
Overført resultat		<u>2.534.580</u>	<u>977</u>
		<b><u>2.592.191</u></b>	<b><u>1.045</u></b>

**Balance pr. 30. september 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	43.883.000	37.703
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>43.883.000</b>	<b>37.703</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	151.020	93
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>151.020</b>	<b>93</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>44.034.020</b>	<b>37.796</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		485.111	20
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	205
Andre tilgodehavender		36.039	15
Periodeafgrænsningsposter		13.045	14
<b>Tilgodehavender</b>		<b>534.195</b>	<b>254</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.473</b>	<b>2.929</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>538.668</b>	<b>3.183</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>44.572.688</b>	<b>40.979</b>

## Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		126.020	68
Overført resultat		<u>11.571.062</u>	<u>9.042</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>11.822.082</u></b>	<b><u>9.235</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.885.000	1.340
Gæld til realkreditinstitutter		24.566.113	21.508
Andre kreditinstitutter		1.355.805	1.467
Anden gæld		<u>384.742</u>	<u>383</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b><u>28.191.660</u></b>	<b><u>24.698</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.051.000	2.363
Kreditinstitutter		532.273	587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.709	217
Gæld til tilknyttede virksomheder		938.985	1.399
Gæld til associerede virksomheder		234.730	702
Selskabsskat		538.166	370
Anden gæld		1.080.197	1.332
Periodeafgrænsningsposter		<u>94.886</u>	<u>76</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.558.946</u></b>	<b><u>7.046</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>32.750.606</u></b>	<b><u>31.744</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>44.572.688</u></b>	<b><u>40.979</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	68.409	8.570.412	8.763.821
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>472.003</u>	<u>472.003</u>
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2015	125.000	68.409	9.042.415	9.235.824
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	(7.606)	(7.606)
Årets resultat	0	57.611	2.534.580	2.592.191
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.673</u>	<u>1.673</u>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>126.020</u></b>	<b><u>11.571.062</u></b>	<b><u>11.822.082</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>2.071.372</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>2.071.372</u>	<u>0</u>
	<u>2.071.372</u>	<u>0</u>

### 3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	16.000	7
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	7
Andre finansielle indtægter	<u>637</u>	<u>0</u>
	<u>16.637</u>	<u>14</u>

### 4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.100	66
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	15.500	27
Andre finansielle omkostninger	<u>928.180</u>	<u>1.013</u>
	<u>956.780</u>	<u>1.106</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	t.kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	168.299	369
Årets udskudte skat	545.000	(37)
	<u>713.299</u>	<u>332</u>
 der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	714.972	315
Skat af egenkapitalbevægelser	(1.673)	17
	<u>713.299</u>	<u>332</u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	33.773.042
Tilgang i årets løb	4.110.358
Kostpris 30. september 2016	<u>37.883.400</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	3.504.728
Årets værdireguleringer	2.494.872
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>5.999.600</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<u><b>43.883.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % og 10 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 9 % og 21 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 4 % og 6 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2 % og 4 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Beboelsesejendomme i Holbæk

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Boligejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3-5 år forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 5,50 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende boligejendomme i Holbæk ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 3. kvartal 2016. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/5,50\% = 18,2 \times 1.319 \text{ t.kr.})$  23.993 t.kr.

#### Erhvervsejendomme i Holbæk

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Erhvervsejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3-5 år forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 7,50 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende erhvervsejendomme i Holbæk ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 3. kvartal 2016. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/7,50\% = 13,3 \times 609 \text{ t.kr.})$  8.120 t.kr.

#### Blandede ejendomme i Holbæk

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3-5 år forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 6,00 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende bolig- og erhvervsejendomme i Holbæk ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 3. kvartal 2016. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/6,00\% = 16,7 \times 465 \text{ t.kr.})$  7.750 t.kr.

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Øvrige ejendomme i Holbæk

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Boligejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3-5 år forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 5,50 %, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende boligejendomme i Holbæk ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 3. kvartal 2016 samt sammenligning med handler i området. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/5,50\% = 18 \times 222 \text{ t.kr.})$  4.020 t.kr.

### 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
Kostpris 1. oktober 2015	25.000	50
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>(25)</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>25.000</u>	<u>25</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	68.409	0
Årets resultat	<u>57.611</u>	<u>68</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>126.020</u>	<u>68</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>151.020</u></b>	<b><u>93</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Sofievej 4 ApS	Holbæk	50 %	151.020	57.611

## Noter til årsrapporten

### 8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Hensættelse til udskudt skat	1.340.000	1.885.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	23.950.951	25.512.113	946.000	10.855.531
Andre kreditinstitutter	1.566.606	1.460.805	105.000	935.805
Anden gæld	382.480	384.742	0	0
	<b>27.240.037</b>	<b>29.242.660</b>	<b>1.051.000</b>	<b>11.791.336</b>

### 10 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede selskaber. Selskabet hæfter for skatten af sambeskatningsindkomsten sammen med de øvrige selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med kreditinstitut for JKE Design Holbæk ApS, HM Gruppen A/S og Sofievej 4 ApS.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.512 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2016 udgør 44.307 t.kr. (30.09.2015: 37.703 t.kr.)

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve for i alt 3.388 t.kr. i investeringsejendomme samt udstedt ejerpantebreve for 4.000 t.kr. som sikkerhed for søsterselskabs gæld til kreditinstitut.