

# OSH Ejendomme ApS

Sletten 20, 8543 Hornslet


CVR-nr. 28 48 96 41



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. april 2017

Som dirigent:



.....



Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>8</b>
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for OSH Ejendomme ApS 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.

Hornslet, den 28. april 2017

Direktion:



Martin Ellegaard Petersen

Bestyrelse:



Mogens Petersen  
formand



Lissi Ellegaard Petersen



Martin Ellegaard Petersen



Pia Ellegaard Petersen



Claus Ellegaard Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OSH Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OSH Ejendomme ApS 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.

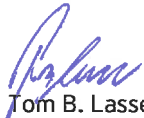
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 28. april 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen  
statsaut. revisor



Kim R. Mortensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	OSH Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Sletten 20, 8543 Hornslet
CVR-nr.	28 48 96 41
Stiftet	9. februar 2005
Hjemstedskommune	Syddjurs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Petersen, formand Lissi Ellegaard Petersen Martin Ellegaard Petersen Pia Ellegaard Petersen Claus Ellegaard Petersen
Direktion	Martin Ellegaard Petersen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C
Advokat	Gorrissen Federspiel, Søren Bruun

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	2.562	2.670	2.484	2.710	2.604
Resultat af ordinær primær drift	5.549	1.635	3.523	3.147	2.444
Resultat af finansielle poster	-2.513	-2.410	-2.165	-2.435	-489
Resultat før skat	3.036	-774	1.358	712	1.955
Årets resultat	2.368	-347	1.197	575	1.466
<b>Balance</b>					
Anlægsaktiver	75.800	72.276	72.891	71.715	71.249
Omsætningsaktiver	610	379	224	196	257
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>76.410</b>	<b>72.655</b>	<b>73.115</b>	<b>71.911</b>	<b>71.506</b>
Selskabskapital	500	500	500	500	500
<b>Egenkapital</b>	<b>3.265</b>	<b>1.372</b>	<b>1.404</b>	<b>1.822</b>	<b>340</b>
Hensatte forpligtelser	3.152	2.618	2.862	3.159	2.719
<b>Finansielle data</b>					
Egenkapital	3.265	1.372	1.404	1.822	340
Ansvarlig lånekapital	24.753	20.753	20.753	20.753	20.753
<b>Ansvarligt kapitalgrundlag i alt</b>	<b>28.018</b>	<b>22.125</b>	<b>22.157</b>	<b>22.575</b>	<b>21.093</b>
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	7,4 %	2,2 %	4,9 %	4,4 %	3,4 %
Likviditetsgrad	27,7 %	9,5 %	8,1 %	7,3 %	4,1 %
Egenkapitalforrentning	102,1 %	-25,0 %	74,2 %	53,2 %	-525,4 %
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital	36,7 %	30,5 %	30,3 %	31,4 %	29,5 %

Nøgletallene er beregnet således:

Afkastningsgrad = Resultat før finansielle poster x 100 / aktiver ultimo

Likviditetsgrad = Omsætningsaktiver ultimo x 100 / kortfristet gæld ultimo

Egenkapitalforrentning = Resultat før skat x 100 / gennemsnitlig egenkapital

Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital = (Egenkapital + ansvarlig lånekapital ultimo) x 100 / aktiver ultimo

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 2.368.213 kr. mod et underskud på 346.608 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 3.265.309 kr.

Selskabet foretager årligt en individuel vurdering af værdien af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende regnskabsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som enkeltstående hændelser. Årets værdiregulering af ejendommene udgør i alt 3.029.802 kr.

Med henblik på at sikre selskabets kapitalgrundlag er der indskudt ansvarlig lånekapital, som ultimo 2016 udgør 24.753.192 kr. Det samlede kapitalgrundlag ultimo 2016 udgør 28.018.501 kr., svarende til en soliditet på 36,7 %.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

#### Forventet udvikling

Der forventes et positivt og tilfredsstillende resultat før værdiregulering af ejendomme for 2017 på niveau med 2016.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Bruttofortjeneste</b>	2.562.301	2.669.842
2	Personaleomkostninger	-43.244	-45.205
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	2.519.057	2.624.637
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.029.802	-989.300
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	5.548.859	1.635.337
	Finansielle indtægter	8.173	7.439
	Finansielle omkostninger	-2.520.862	-2.417.006
	<b>Resultat før skat</b>	3.036.170	-774.230
3	Skat af årets resultat	-667.957	427.622
	<b>Årets resultat</b>	2.368.213	-346.608
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.368.213	-346.608
		2.368.213	-346.608

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	75.800.000	72.276.000
		<u>75.800.000</u>	<u>72.276.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>75.800.000</u>	<u>72.276.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	359.105	378.840
		<u>359.105</u>	<u>378.840</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	251.310	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>610.415</u>	<u>378.840</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>76.410.415</u>	<u>72.654.840</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.765.309	871.636
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.265.309</u>	<u>1.371.636</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
8	Udskudt skat	3.152.368	2.618.256
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.152.368</u>	<u>2.618.256</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	38.677.416	39.418.121
	Forudbetalt husleje	87.477	81.258
	Renteswaps	5.085.795	4.477.410
9	Ansvarlig lånekapital	24.753.192	20.753.193
	Deposita	1.025.005	895.883
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	-1.841.922	-953.068
		<u>67.786.963</u>	<u>64.672.797</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.841.922	953.068
	Gæld til banker	0	1.495.239
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.660	52.663
	Gæld til tilknyttede virksomheder	72.457	1.304.917
	Anden gæld	238.736	186.264
		<u>2.205.775</u>	<u>3.992.151</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>69.992.738</u>	<u>68.664.948</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>76.410.415</u>	<u>72.654.840</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	903.988	1.403.988
Ændring i regnskabspraksis	0	12.311	12.311
Årets resultat	0	-346.608	-346.608
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	482.492	482.492
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-180.547	-180.547
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>871.636</b>	<b>1.371.636</b>
Årets resultat	0	2.368.213	2.368.213
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-608.385	-608.385
Skat af egenkapitalbevægelser	0	133.845	133.845
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>2.765.309</b>	<b>3.265.309</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OSH Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ny årsregnskabslov). Dette medfører ændringer til indregning og måling for gæld i investeringsejendomme, der fremover måles til amortiseret kostpris mod tidligere at blive målt til dagsværdi.

Ændringen har påvirket årets resultat for 2016 positivt med 208.134 kr. og egenkapitalen ultimo 2016 med 263.722 kr. Sammenligningstallene er tilpasset og har påvirket positivt med henholdsvis 43.034 kr. og 55.588 kr.

Selskabet har desuden reklassificeret enkelte regnskabsposter. Sammenligningstallene er tilpasset.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af den nye årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost, som det sikrede.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål. Lejeindtægterne periodiseres til regnskabsåret og måles ekskl. moms.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Personaleomkostninger

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

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omregning af fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

###### Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

Gevinst eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsværdien reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris og reduceres med nedskrivning til forventet tab efter individuel vurdering.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

kr.	2016	2015
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	40.075	43.536
Andre omkostninger til social sikring	3.169	1.669
	<u>43.244</u>	<u>45.205</u>
Antal ansatte på balancedagen	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabets direktion og bestyrelse har ikke modtaget vederlag for regnskabsåret 2016.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	667.957	-427.622
	<u>667.957</u>	<u>-427.622</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	64.590.120
Tilgang i årets løb	494.198
Kostpris 31. december 2016	65.084.318
Værdireguleringer 1. januar 2016	7.685.880
Årets opskrivning	3.029.802
Værdireguleringer 31. december 2016	10.715.682
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>75.800.000</b>

#### 5 Investeringsejendomme

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

#### 6 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital er fordelt i anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 55.761 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2016	2015
<b>8 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	2.618.256	2.861.549
Årets ændring i udskudt skat	667.957	-427.622
Skatteeffekt af egenkapitalbevægelser	-133.845	180.547
Effekt af ændret regnskabspraksis	0	3.782
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>3.152.368</b>	<b>2.618.256</b>

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter****9 Ansvarlig lånekapital**

kr.	Tidspunkt for forfald	Udestående beløb
Uopsigeligt indtil den 31. december 2020, kvartalsvis fast rente på 5 % p.a.	31/12 2020	4.000.000
Uopsigeligt indtil den 31. december 2025, fast rente på 3,0925 % p.a.	31/12 2025	10.376.596
Uopsigeligt indtil den 31. december 2025, fast rente på 3,0925 % p.a.	31/12 2025	10.376.596
		<u>24.753.192</u>

**10 Sikkerhedsstillelser**

I ejendommene er tinglyst pantebreve på 37.586 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og ejerpantebreve på 14.840 t.kr. til sikkerhed for ejerforening og renteswap.