

**Aros Tagbolig A/S**

**Grønnegade 77B**

**8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 28 66 47 96**

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 26/01 2017

---

Jeppe Aillaud  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Balance pr. 31. december 2016	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Aros Tagbolig A/S  
Grønnegade 77B  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 28 66 47 96  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Niels Lomborg, formand  
Jeppe Aillaud  
Allan Rousing

### Direktion

Jeppe Aillaud, adm. direktør  
Mads Høgh

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Aros Tagbolig A/S.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. januar 2017

### Direktion

Jeppe Aillaud  
adm. direktør

Mads Høgh

### Bestyrelse

Niels Lomborg  
formand

Jeppe Aillaud

Allan Rousing

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Aros Tagbolig A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aros Tagbolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

## 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.

Horsens, den 18. januar 2017

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge samt at udvikle fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 10.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 4.483.211, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 11.058.177.

Årets resultat anses for værende meget tilfredsstillende.

Den sidste lejlighed i København er solgt på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen.

### Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

#### *Renterisici*

Selskabets rentebærende nettogæld består primært af variabelt forrentet realkreditgæld og koncern mellemværender. Selskabet foretager ikke afdækning af renterisici.

### 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 Aros Tagbolig A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Praksis for indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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

### Huslejeindtægter og salg

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

### 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, amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører.

#### *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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende for visse ejendomme år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

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 visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret 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 driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.530.688</b>	<b>718</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>1.720.021</u>	<u>715</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.250.709</b>	<b>1.433</b>
Finansielle indtægter	2	8.495	17
Finansielle omkostninger	3	<u>(286.626)</u>	<u>(370)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.972.578</b>	<b>1.080</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(489.367)</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.483.211</u></b>	<b><u>1.080</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.483.211</u>	<u>1.080</u>
		<b><u>4.483.211</u></b>	<b><u>1.080</u></b>

**Balance pr. 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	2.847.001	25.908
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	2.579.892	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.426.893</u></b>	<b><u>25.908</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.426.893</u></b>	<b><u>25.908</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.455.000	33
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		668.933	500
Andre tilgodehavender		223.095	0
Udskudt skatteaktiv	7	2.812.208	3.302
Periodeafgrænsningsposter		347	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>16.159.583</u></b>	<b><u>3.835</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.404.320</u></b>	<b><u>156</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>21.563.903</u></b>	<b><u>3.991</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>26.990.796</u></b>	<b><u>29.899</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.000.000	1.000
Overført resultat		<u>10.058.177</u>	<u>5.575</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>11.058.177</u></b>	<b><u>6.575</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	15.810
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.201.000	0
Anden gæld		<u>500.000</u>	<u>486</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b><u>1.701.000</u></b>	<b><u>16.296</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	8.016.224	540
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5
Anden gæld		6.086.895	6.187
Periodeafgrænsningsposter		<u>128.500</u>	<u>296</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.231.619</u></b>	<b><u>7.028</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>15.932.619</u></b>	<b><u>23.324</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>26.990.796</u></b>	<b><u>29.899</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		



## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	1.000.000	5.574.966	6.574.966
Årets resultat	0	4.483.211	4.483.211
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>1.000.000</b>	<b>10.058.177</b>	<b>11.058.177</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	kr.	t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af afståelse	1.720.021	715
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>1.720.021</b>	<b>715</b>
	<b>1.720.021</b>	<b>715</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.601	17
Andre finansielle indtægter	1.894	0
	<b>8.495</b>	<b>17</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	kr.	t.kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.002	5
Andre finansielle omkostninger	268.624	365
	<b>286.626</b>	<b>370</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	489.367	0
	<b>489.367</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	27.869.263
Afgang i årets løb	<u>(24.782.219)</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>3.087.044</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	(1.960.064)
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>1.720.021</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>(240.043)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>2.847.001</u></b>

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse</u>
Kostpris 1. januar 2016	0
Tilgang i årets løb	<u>2.579.892</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>2.579.892</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>2.579.892</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	kr.	t.kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
31. december 2016	(431.214)	(589)
Udskudt skat er afsat med	(2.380.994)	(2.713)
svarende til den aktuelle skattesats.	<u>2.812.208</u>	<u>3.302</u>
	<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>Nedskrivning til vurderet værdi</b>		
Skat på realisation af aktiver, ud over det i regnskabet afsatte beløb	2.812.208	3.941
Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:	<u>0</u>	<u>(639)</u>
<b>0-1 år</b>	<b><u>2.812.208</u></b>	<b><u>3.302</u></b>

## 8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		Restgæld
	1. januar 2016	31. december 2016	Afdrag næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.075.053	7.938.424	7.938.424	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.201.000	0	1.201.000
Anden gæld	<u>759.982</u>	<u>577.800</u>	<u>77.800</u>	<u>0</u>
	<b><u>16.835.035</u></b>	<b><u>9.717.224</u></b>	<b><u>8.016.224</u></b>	<b><u>1.201.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 10 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hver år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udvikling i markedsforhold for den pågældende ejendomstype
- erfaring med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelt ejendoms forhold

I 2016 har ledelsen fastlagt afkastkrav til 4,9 % (2015: 4 %). Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Selskabet har uudnyttede skatteaktiver for 2.812 t.kr. som er indregnet ud fra en konkret vurdering af koncernens muligheder for at udnytte aktivet indenfor sambeskatningskredsen. Det indregnede aktiv kan henføres til, at selskabets aktiver og passiver har større skattemæssige en regnskabsmæssige værdier, samt skattemæssige underskud til fremførsel. Der er en vis usikkerhed tilknyttet til målingen af skatteaktivet, men det er koncernledelsens opfattelse, at med de nuværende forventninger til den fremtidige indtjening, vil aktivet kunne udnyttes indenfor en overskuelig fremtid.

### 11 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med Høgh & Rousing Invest A/S som er administrationsselskab. Selskabet hæfter for skatten af sambeskatningsindkomsten samme med de øvrige selskaber.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.938, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 2.847 (31/12 2015: 25.908 t.kr.)

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i grunde og bygninger ved et ejerpantebrev på t.kr. 7.712, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 2.847 (31/12 2015: 25.908 t.kr.)

Til sikkerhed for indgået entreprisekontrakt har selskabet givet pant på t.kr. 11.000 i materielle anlægsaktiver under udførelse hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 2.580.

Kreditinstitutter har på vegne af selskabet stillet arbejdsgarantier for 100 t.kr.

## Noter til årsrapporten

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Der er derudover ingen eventualforpligtelser udover de for branchen normale garanti- og serviceforpligtelser.

### 13 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Direktør Jeppe Aillaud, Aarhus

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Tikan A/S, Aarhus