



INVEST 1. ApS
Kong Olafs Vej 25, 8920 Randers NV

CVR-nr. 29 13 42 51

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

Søren Tovgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for INVEST 1. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 22. maj 2017

Direktion

Søren Tovgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i INVEST 1. ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for INVEST 1. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hadsund, den 22. maj 2017

Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 29 31 30 75

Anders Flensted Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	INVEST 1. ApS Kong Olafs Vej 25 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 13 42 51
	Stiftet: 5. oktober 2005
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
Direktion	Søren Tovgaard
Revision	Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS Statsautoriserede Revisorer Ringvejen 8 9560 Hadsund
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland, Spentrup
Dattervirksomhed	ES Birkelunden ApS, Randers
Associerede virksomheder	BLS Ejendomme 1 ApS, Randers TM Invest & Byg ApS, Randers ELRO PARK ApS, Randers
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 24. maj 2017

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom (investeringsejendomme), investering, handel og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.523 t.kr. mod 1.907 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.943 t.kr. mod 5.635 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for INVEST 1. ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs- tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter INVEST 1. ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	1.522.543	1.906.701
Værdiregulering af investeringsejendomme	-143.647	-271.675
1 Personaleomkostninger	<u>-577.338</u>	<u>-274.312</u>
Driftsresultat	801.558	1.360.714
Udgifter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-690.757	196.449
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5.315.491	4.625.812
Andre finansielle indtægter	19.739	37.940
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-389.675</u>	<u>-383.189</u>
Resultat før skat	5.056.356	5.837.726
Skat af årets resultat	<u>-112.891</u>	<u>-202.506</u>
Årets resultat	4.943.465	5.635.220
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.624.734	4.822.261
Udbytte for regnskabsåret	51.700	50.600
Overføres til overført resultat	<u>267.031</u>	<u>762.359</u>
Disponeret i alt	4.943.465	5.635.220

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	33.994.613	29.004.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.994.613</u>	<u>29.004.500</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	458.505	1.499.262
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	11.930.520	6.615.029
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>12.389.025</u>	<u>8.114.291</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>46.383.638</u>	<u>37.118.791</u>
Omsætningsaktiver		
Igangværende arbejder for fremmed regning	567.940	557.981
Tilgodehavende selskabsskat	125.264	0
Andre tilgodehavender	966.780	1.075.973
Periodeafgrænsningsposter	138.749	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.798.733</u>	<u>1.633.954</u>
Likvide beholdninger	<u>799.472</u>	<u>1.786.475</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.598.205</u>	<u>3.420.429</u>
Aktiver i alt	<u>48.981.843</u>	<u>40.539.220</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.373.608	7.748.874
8	Overført resultat	6.176.953	5.909.922
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	51.700	50.600
	Egenkapital i alt	<u>18.727.261</u>	<u>13.834.396</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.533.233	1.530.088
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.533.233</u>	<u>1.530.088</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	18.390.733	18.734.137
	Deposita	665.300	655.601
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.056.033</u>	<u>19.389.738</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	532.782	546.799
	Gæld til pengeinstitutter	4.723.400	4.723.396
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.439	16.250
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.132.000	98.295
	Anden gæld	2.268.695	400.258
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.665.316</u>	<u>5.784.998</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.721.349</u>	<u>25.174.736</u>
	Passiver i alt	<u>48.981.843</u>	<u>40.539.220</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Eventualposter			

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	500.000	200.000
Personalemkostninger i øvrigt	<u>77.338</u>	<u>74.312</u>
	<u>577.338</u>	<u>274.312</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>389.675</u>	<u>383.189</u>
	<u>389.675</u>	<u>383.189</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	21.871.769	21.474.211
Tilgang i årets løb	5.504.281	397.558
Afgang i årets løb	<u>-547.723</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>26.828.327</u>	<u>21.871.769</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	7.132.731	7.384.949
Årets opskrivning	<u>33.555</u>	<u>-252.218</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>7.166.286</u>	<u>7.132.731</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>33.994.613</u>	<u>29.004.500</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	235.000	185.000
Tilgang i årets løb	0	50.000
Afgang i årets løb	-180.000	0
Kostpris 31. december 2016	55.000	235.000
Opskrivninger 1. januar 2016	1.264.262	1.067.813
Årets resultat	-682.330	196.449
Udbytte	-150.000	0
Fortjeneste v/salg anpartar	-28.427	0
Opskrivninger 31. december 2016	403.505	1.264.262
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	458.505	1.499.262
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
ES Birkelunden ApS	Randers	55 %
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	130.417	113.750
Tilgang i årets løb	0	16.667
Kostpris 31. december 2016	130.417	130.417
Opskrivninger 1. januar 2016	6.484.612	1.858.800
Årets resultat	5.315.491	4.625.812
Opskrivninger 31. december 2016	11.800.103	6.484.612
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	11.930.520	6.615.029
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
BLS Ejendomme 1 ApS	Randers	33,33 %
TM Invest & Byg ApS	Randers	50 %
ELRO PARK ApS	Randers	33,33 %

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	125.000	125.000
	125.000	125.000
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	7.748.874	2.926.613
Resultatandel	4.624.734	4.822.261
	12.373.608	7.748.874
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	5.909.922	5.147.563
Årets overførte overskud eller underskud	267.031	762.359
	6.176.953	5.909.922
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2016	-50.600	49.200
Udloddet udbytte	50.600	-49.200
Udbytte for regnskabsåret	51.700	50.600
	51.700	50.600

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.923 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 30.876 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Opdelt på de to københavner lejligheder. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Herudover er der panstiftende i Grundejerforeningen Kirsebrøparken I (Clara Pontoppidans Vej 61) på kr. 41.000 samt Grundejerforeningen Ørestad City (C.F.Møllers Allé 60, 5. tv.) med henholdsvis kr. 2.200 og kr. 38.000.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskab THOR PROJEKT ApS og NEXT HOST ApS er udtrådt af sambeskatningen pr. 31. december 2016 dato og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.