

HJN Invest ApS

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2016
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21/4 2017

Niels Jørgen Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Balance pr. 31. december 2016	13
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

HJN Invest ApS
Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr.: 29 18 36 27
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 21. november 2005
Hjemsted: Odense

Direktion

Niels Jørgen Andersen

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for HJN Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. april 2017

Direktion

Niels Jørgen Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HJN Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HJN Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 19. april 2017

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme. Selskabet beskæftiger sig herudover med investering i kapitalandele i ejendomsselskaber samt køb og salg af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene er målt ud fra et afkastkrav på 4,84%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen under note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 12.750.811, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 63.989.826.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HJN Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at indregne gældsforpligtelser til dagsværdi. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Gæld, der vedrører investeringsejendomme, er optaget til amortiseret kostpris. Overgangsreglerne er anvendt, således at primoværdien indregnes som ny kostpris, hvorfor sammenligningstal ikke er påvirket.

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægt, ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen.

Omkostninger og vedligeholdelse vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger til investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og bildrift.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Virksomheden 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 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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme”.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for HJN Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre kapitalandele, der indregnes under anlægsaktiver, måles til en tilnærmet dagsværdi opgjort på baggrund af de underliggende selskabers seneste aflagte regnskaber, hvori aktiver måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

HJN Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste		3.985.603	2.908
Personaleomkostninger	1	-32.820	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-32.000	-32
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.920.783	2.876
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	3.028.223	577
Resultat før finansielle poster		6.949.006	3.453
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.288.838	1.950
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.103.886	5.871
Finansielle indtægter	3	2.631.035	6.129
Finansielle omkostninger		-2.317.076	-862
Resultat før skat		13.655.689	16.541
Skat af årets resultat	4	-904.878	-1.110
Årets resultat		12.750.811	15.431
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.392.724	2.690
Overført resultat		6.358.087	12.741
		12.750.811	15.431

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	5	117.306.228	60.837
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>96.000</u>	<u>128</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>117.402.228</u>	<u>60.965</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	16.307.561	10.822
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	27.200.598	23.820
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	<u>16.255.775</u>	<u>13.845</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>59.763.934</u>	<u>48.487</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>177.166.162</u>	<u>109.452</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		41.608	8
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		679.711	1.955
Andre tilgodehavender	9	759.800	710
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.983</u>	<u>2</u>
Tilgodehavender		<u>1.483.102</u>	<u>2.675</u>
Likvide beholdninger		<u>169.039</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.652.141</u>	<u>2.675</u>
AKTIVER I ALT		<u>178.818.303</u>	<u>112.127</u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		225.000	225
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		34.779.116	26.713
Overført resultat		28.985.710	22.940
Egenkapital i alt	10	<u>63.989.826</u>	<u>49.878</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.415.000	1.006
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.415.000</u>	<u>1.006</u>
Gæld til realkreditinstitutter		89.610.161	45.337
Markedsværdi, SWOP		4.500.436	4.188
Gældsbreve		140.000	210
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>94.250.597</u>	<u>49.735</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.020.732	444
Pengeinstitutter		7.435.638	2.024
Gældsbreve		2.000.000	2.060
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.009.050	5.544
Selskabsskat		521.000	0
Anden gæld		3.176.460	1.436
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>19.162.880</u>	<u>11.508</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>113.413.477</u>	<u>61.243</u>
PASSIVER I ALT		<u>178.818.303</u>	<u>112.127</u>
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>32.820</u>	<u>0</u>
	<u>32.820</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>3.028.223</u>	<u>731</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>3.028.223</u>	<u>731</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>-154</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-154</u>
	<u>3.028.223</u>	<u>577</u>
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	2.539.318	6.076
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	72.288	39
Andre finansielle indtægter	<u>19.429</u>	<u>14</u>
	<u>2.631.035</u>	<u>6.129</u>

Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	1.098.500	1.276
Regulering af skat vedrørende tidligere år	521.000	-166
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-714.622</u>	<u>0</u>
	<u>904.878</u>	<u>1.110</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar		51.109.034
Tilgang i årets løb		<u>53.440.730</u>
Kostpris 31. december		<u>104.549.764</u>
Værdireguleringer 1. januar		9.728.241
Årets værdireguleringer		<u>3.028.223</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>12.756.464</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>117.306.228</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,84%.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i afkastssatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastssatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastssatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,34	4,84	5,34
Dagsværdi	130.810.241	117.306.228	106.329.455
Ændring i dagsværdi	13.504.013	0	-10.976.773

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2016 kr.	2015 t.kr.
Kostpris 1. januar	2.582.897	2.107
Tilgang i årets løb	800.000	800
Afgang i årets løb	0	-325
Kostpris 31. december	3.382.897	2.582
Værdireguleringer 1. januar	8.239.355	7.465
Årets afgang	0	-1.175
Gældssikring til dagsværdi	289.996	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	1.106.475	0
Årets resultat	3.288.838	1.950
Værdireguleringer 31. december	12.924.664	8.240
Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.307.561	10.822

Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Skibhusvej A/S	Odense	80%	21.084.451	4.811.048
			2016	2015
			kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar			5.346.146	4.400
Tilgang i årets løb			0	1.946
Afgang i årets løb			0	-1.000
Kostpris 31. december			<u>5.346.146</u>	<u>5.346</u>
Værdireguleringer 1. januar			18.473.483	11.427
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis			526.669	0
Årets opskrivninger, netto			3.103.886	7.047
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi			-249.586	0
Værdireguleringer 31. december			<u>21.854.452</u>	<u>18.474</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>27.200.598</u>	<u>23.820</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Odense Ejendomsselskab A/S	Odense	28%	65.663.427	6.675.286
Ejendomsselskabet Vindegade 52 A/S	Odense	20%	14.725.538	1.639.449
Thuja Ejendomme A/S	Odense	30%	19.565.768	3.023.056

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris 1. januar	<u>5.630.684</u>
Kostpris 31. december	<u>5.630.684</u>
Opskrivninger 1. januar	8.214.134
Årets opskrivninger	<u>2.410.957</u>
Opskrivninger 31. december	<u>10.625.091</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>16.255.775</u></u>

9 Andre tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og andre tilgodehavender forfalder 1.317 t.kr. til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

Noter

10 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	225.000	26.712.838	22.939.961	49.877.799
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>1.633.144</u>	<u>0</u>	<u>1.633.144</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar	225.000	28.345.982	22.939.961	51.510.943
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	40.410	-312.338	-271.928
Årets resultat	<u>0</u>	<u>6.392.724</u>	<u>6.358.087</u>	<u>12.750.811</u>
Egenkapital 31. december	<u>225.000</u>	<u>34.779.116</u>	<u>28.985.710</u>	<u>63.989.826</u>

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	45.711.137	90.560.893	950.732	86.149.099
Markedsværdi, SWOP	4.188.097	4.500.436	0	0
Gældsbreve	<u>280.000</u>	<u>210.000</u>	<u>70.000</u>	<u>0</u>
	<u>50.179.234</u>	<u>95.271.329</u>	<u>1.020.732</u>	<u>86.149.099</u>

Noter

12 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Odense Bolig ApS's mellemværende med Jyske Bank. Odense Bolig ApS's bankgæld udgør pr. 31. december 2016 9.740 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Odense Renovering ApS's mellemværende med Jyske Bank. Odense Renovering ApS's bankgæld udgør pr. 31. december 2016 1.547 t.kr.

Sambeskatning

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige danske selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2016 0 t.kr. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et andet beløb.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 90.561 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 117.306 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt 27.180 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger. Bankgælden udgør pr. 31. december 2016 7.436 t.kr. og markedsværdien af renteswaps er pr. 31. december 2016 negativ med 4.500 t.kr.

Selskabets aktier i Odense Ejendomsselskab A/S, nom. 560 t.kr. er pantsat til sikkerhed for gæld på 2.000 t.kr. Den bogførte værdi af aktierne udgør pr. 31. december 2016 18.386 t.kr.