

HJN Invest ApS

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8/4 2016

Niels Jørgen Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	13
Balance pr. 31. december 2015	14
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

HJN Invest ApS
Thujavej 43
5250 Odense SV

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

Direktion

Niels Jørgen Andersen

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. marts 2016

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 2015. 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 fejl-information, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Odense, den 31. marts 2016

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

Investeringsejendommen er målt ud fra et afkastkrav på 4,73%. 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 2015 udviser et overskud på kr. 15.430.924, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 49.877.798.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HJN Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

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 årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Indtægter 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.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

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

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

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 investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar

Andre anlæg, driftsmidler 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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 værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, indregnes i balancen 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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		2.910.091	2.819.963
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-32.000</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.878.091	2.819.963
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>576.815</u>	<u>1.710.155</u>
Resultat før finansielle poster		3.454.906	4.530.118
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.949.779	3.959.818
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.871.320	3.026.678
Finansielle indtægter	2	6.127.439	1.666.994
Finansielle omkostninger		<u>-863.334</u>	<u>-4.487.849</u>
Resultat før skat		16.540.110	8.695.759
Skat af årets resultat	3	<u>-1.109.186</u>	<u>-32.350</u>
Årets resultat		<u>15.430.924</u>	<u>8.663.409</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.690.255	7.343.253
Overført resultat		<u>12.740.669</u>	<u>1.320.156</u>
		<u>15.430.924</u>	<u>8.663.409</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	4	60.837.275	60.106.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>128.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>60.965.275</u>	<u>60.106.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	10.822.252	9.572.473
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	23.819.628	15.826.678
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	<u>13.844.818</u>	<u>10.761.529</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>48.486.698</u>	<u>36.160.680</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>109.451.973</u>	<u>96.266.680</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.680	6.608
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.954.601	139.511
Andre tilgodehavender	8	709.800	5.532
Udskudt skatteaktiv		0	269.900
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.128</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>2.674.209</u>	<u>421.551</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.674.209</u>	<u>421.551</u>
AKTIVER I ALT		<u>112.126.182</u>	<u>96.688.231</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		225.000	225.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		26.712.838	24.022.583
Overført resultat		<u>22.939.960</u>	<u>10.199.291</u>
Egenkapital i alt	9	<u>49.877.798</u>	<u>34.446.874</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.005.600</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.005.600</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		45.336.966	45.046.520
Markedsværdi SWOP		4.188.097	4.005.862
Gældsbreve		<u>210.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>49.735.063</u>	<u>49.052.382</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	444.171	1.063.212
Pengeinstitutter		2.024.471	4.622.953
Gældsbreve		2.060.000	2.075.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.543.912	3.954.087
Anden gæld		<u>1.435.167</u>	<u>1.473.723</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.507.721</u>	<u>13.188.975</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>61.242.784</u>	<u>62.241.357</u>
PASSIVER I ALT		<u>112.126.182</u>	<u>96.688.231</u>
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Usikkerhed ved indregning og måling			

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>731.275</u>	<u>3.549.811</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>731.275</u>	<u>3.549.811</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-154.460</u>	<u>-1.839.656</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-154.460</u>	<u>-1.839.656</u>
	<u>576.815</u>	<u>1.710.155</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	6.074.919	1.162.153
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	38.901	4.056
Andre finansielle indtægter	<u>13.619</u>	<u>500.785</u>
	<u>6.127.439</u>	<u>1.666.994</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	1.275.500	32.350
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-166.314</u>	<u>0</u>
	<u>1.109.186</u>	<u>32.350</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	<u>51.109.034</u>
Kostpris 31. december	<u>51.109.034</u>
Værdireguleringer 1. januar	8.996.966
Årets værdireguleringer	<u>731.275</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>9.728.241</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>60.837.275</u></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.

Følsomhedsanalyse:

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

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Ændringer i afkast	-0,50 % kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkast	<u>4,23</u>	<u>4,73</u>	<u>5,23</u>
Dagsværdi	<u>68.036.606</u>	<u>60.837.275</u>	<u>55.015.753</u>
Ændring i dagsværdi	<u>7.199.331</u>	<u>0</u>	<u>-5.821.522</u>

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	2.107.413	2.088.293
Tilgang i årets løb	800.000	19.120
Afgang i årets løb	<u>-324.516</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>2.582.897</u>	<u>2.107.413</u>
Værdireguleringer 1. januar	7.465.060	3.505.242
Årets afgang	-1.175.484	0
Årets resultat	<u>1.949.779</u>	<u>3.959.818</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>8.239.355</u>	<u>7.465.060</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.822.252</u>	<u>9.572.473</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Skibhusvej A/S	Odense	80%	13.527.818	2.437.224

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	4.399.999	2.400.000
Tilgang i årets løb	1.946.146	2.000.000
Afgang i årets løb	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>5.346.145</u>	<u>4.400.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	11.426.678	8.400.000
Årets opskrivninger, netto	<u>7.046.805</u>	<u>3.026.678</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>18.473.483</u>	<u>11.426.678</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>23.819.628</u>	<u>15.826.678</u>

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Odense Ejendomsselskab A/S	Odense	28%	57.850.443	9.356.913
Ejendomsselskabet Vindegade 52 A/S	Odense	20%	13.293.455	1.945.399
Thuja Ejendomme A/S	Odense	30%	16.542.712	9.581.587

7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele
Kostpris 1. januar	5.630.683
Tilgang i årets løb	200.000
Afgang i årets løb	<u>-200.000</u>
Kostpris 31. december	<u>5.630.683</u>
Opskrivninger 1. januar	5.130.845
Årets opskrivninger	<u>3.083.290</u>
Opskrivninger 31. december	<u>8.214.135</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>13.844.818</u></u>

8 Andre tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og andre tilgodehavender forfalder 990 t.kr. til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

Noter til årsrapporten

9 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	225.000	24.022.583	10.199.291	34.446.874
Årets resultat	0	2.690.255	12.740.669	15.430.924
Egenkapital 31. december	225.000	26.712.838	22.939.960	49.877.798

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	46.109.732	45.711.137	374.171	43.797.376
Markedsværdi SWOP	4.005.862	4.188.097	0	0
Gældsbreve	0	280.000	70.000	0
	50.115.594	50.179.234	444.171	43.797.376

Noter til årsrapporten

11 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Odense Bolig ApS's mellemværende med Jyske Bank. Odense Bolig ApS's bankgæld udgør pr. 31. december 2015 9.098 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Odense Renovering ApS's mellemværende med Jyske Bank. Odense Renoverings ApS's bankgæld udgør pr. 31. december 2015 377 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 selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2015 0 t.kr. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et andet beløb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.711 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 60.837 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 5.000 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for engagement med Jyske Bank. Bankgælden udgør pr. 31. december 2015 2.024 t.kr. og markedsværdien af renteswaps er pr. 31. december 2015 negativ med 4.188 t.kr.

Selskabets aktier i Odense Ejendomsselskab A/S, nom. 560 t.kr. er pantsat til sikkerhed for gæld på 2.060 t.kr. Den bogførte værdi af aktierne udgør pr. 31. december 2015 16.198 t.kr.