

# **HJN Invest ApS**

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2017  
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26/1 2018

---

Niels Jørgen Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	12
Balance pr. 31. december 2017	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 2017

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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. januar 2018

### **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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 26. januar 2018

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

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32801

## 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 4,78%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen under note 5.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 5.556.400, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 59.027.470.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under hensyntagen til forholdene.

### 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 HJN Invest ApS for 2017 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 2017 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

#### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.831.728</b>	<b>3.985</b>
Personaleomkostninger	1	-32.820	-32
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-32.000	-32
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>4.766.908</b>	<b>3.921</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	1.381.550	3.028
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.148.458</b>	<b>6.949</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.638.174	3.289
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-8.444.827	3.104
Finansielle indtægter	3	195.829	2.631
Finansielle omkostninger		-6.460.371	-2.317
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.922.737</b>	<b>13.656</b>
Skat af årets resultat	4	-633.663	-905
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.556.400</b>	<b>12.751</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-18.216.279	6.393
Overført resultat		12.659.879	6.358
		<b>-5.556.400</b>	<b>12.751</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	5	122.677.623	117.306
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>64.000</u>	<u>96</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>122.741.623</u></b>	<b><u>117.402</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	19.779.468	16.307
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	27.200
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	10.000	16.256
Andre tilgodehavender	8	<u>31.290.750</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>51.080.218</u></b>	<b><u>59.763</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>173.821.841</u></b>	<b><u>177.165</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	42
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.160.832	680
Andre tilgodehavender	9	2.856.890	760
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.400</u>	<u>2</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.033.122</u></b>	<b><u>1.484</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>169</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>4.033.122</u></b>	<b><u>1.653</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>177.854.963</u></b>	<b><u>178.818</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		225.000	225
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		16.396.571	34.779
Overført resultat		42.405.899	28.986
<b>Egenkapital i alt</b>	10	<b><u>59.027.470</u></b>	<b><u>63.990</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.303.300</u>	<u>1.415</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.303.300</u></b>	<b><u>1.415</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		88.519.881	89.610
Markedsværdi, SWOP		3.740.121	4.500
Gældsbreve		<u>140.000</u>	<u>140</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b><u>92.400.002</u></b>	<b><u>94.250</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.054.900	1.021
Pengeinstitutter		9.813.781	7.436
Gældsbreve		2.000.000	2.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		405.333	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.906.049	5.009
Selskabsskat		113.690	521
Anden gæld		<u>5.830.438</u>	<u>3.176</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>24.124.191</u></b>	<b><u>19.163</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>116.524.193</u></b>	<b><u>113.413</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>177.854.963</u></b>	<b><u>178.818</u></b>
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

## Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>32.820</u>	<u>32</u>
	<b><u>32.820</u></b>	<b><u>32</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>1.381.550</u>	<u>3.028</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<b><u>1.381.550</u></b>	<b><u>3.028</u></b>
	<b><u>1.381.550</u></b>	<b><u>3.028</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	2.539
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	25.600	73
Andre finansielle indtægter	<u>170.229</u>	<u>19</u>
	<b><u>195.829</u></b>	<b><u>2.631</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.458	0
Årets udskudte skat	588.300	1.099
Regulering af skat vedrørende tidligere år	26.905	521
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-715</u>
	<b><u>633.663</u></b>	<b><u>905</u></b>



## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	104.549.764
Tilgang i årets løb	3.989.845
Kostpris 31. december	<u>108.539.609</u>
Værdireguleringer 1. januar	12.756.464
Årets værdireguleringer	1.381.550
Værdireguleringer 31. december	<u>14.138.014</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>122.677.623</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets tre investeringsejendommen er beliggende i henholdsvis Odense C, Odense S og Odense SV. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Odense C består af 4.080 m<sup>2</sup> fordelt på 40 lejemål. Ejendommen i Odense S består af 3.4070 m<sup>2</sup> fordelt på 56 lejemål. Ejendommen i Odense SV består af 200 m<sup>2</sup> fordelt på 1 lejemål.

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 passeren de periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,75% i Odense C, 5% i Odense S og 4% i Odense SV. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,78%.

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.

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 afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,28	4,78	5,28
Dagsværdi	137.002.560	122.677.623	111.064.735
Ændring i dagsværdi	14.324.937	0	-11.612.888

### 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2017 kr.	2016 t.kr.
Kostpris 1. januar	3.382.897	2.583
Tilgang i årets løb	0	800
Kostpris 31. december	3.382.897	3.383
Værdireguleringer 1. januar	13.484.664	8.239
Gældssikring til dagsværdi	-166.266	290
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	1.106
Årets resultat	3.078.173	3.289
Værdireguleringer 31. december	16.396.571	12.924
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>19.779.468</b>	<b>16.307</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Skibhusvej A/S	Odense	80%	24.724.336	3.847.718

## Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	5.346.146	5.346
Afgang i årets løb	-5.346.146	0
	<u>0</u>	<u>5.346</u>
Kostpris 31. december		
Værdireguleringer 1. januar	21.854.452	18.473
Årets afgang	-21.854.452	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	527
Årets opskrivninger, netto	0	3.104
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-250
	<u>0</u>	<u>21.854</u>
Værdireguleringer 31. december		
	<u>0</u>	<u>21.854</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>27.200</u></b>
<b>8 Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. januar	5.630.684	0
Tilgang i årets løb	0	31.290.750
Afgang i årets løb	-5.430.684	0
	<u>200.000</u>	<u>31.290.750</u>
Kostpris 31. december		
Opskrivninger 1. januar	10.625.091	0
Årets opskrivninger	-90.000	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-10.725.091	0
	<u>-190.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december		
	<u>-190.000</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>31.290.750</u></b>

## Noter

### 9 Andre tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og andre tilgodehavender forfalder 1.129 t.kr. til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

### 10 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	225.000	34.779.116	28.985.706	63.989.822
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-166.266	760.314	594.048
Årets resultat	0	-18.216.279	12.659.879	-5.556.400
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>225.000</b>	<b>16.396.571</b>	<b>42.405.899</b>	<b>59.027.470</b>

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	90.561.893	89.574.781	1.054.900	83.323.200
Markedsværdi, SWOP	4.500.436	3.740.121	0	0
Gældsbreve	210.000	140.000	0	0
	<b>95.272.329</b>	<b>93.454.902</b>	<b>1.054.900</b>	<b>83.323.200</b>

## Noter

### 12 Eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Odense Bolig ApS' mellemværende med Jyske Bank. Odense Bolig ApS' bankgæld udgør pr. 31. december 2017 11.251 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Odense Renovering ApS' mellemværende med Jyske Bank. Odense Renovering ApS' bankgæld udgør pr. 31. december 2017 4.677 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 114 tkr. pr. 31. december 2017. 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, 93.569 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 120.548 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 2017 9.814 t.kr. og markedsværdien af renteswaps er pr. 31. december 2017 negativ med 3.854 t.kr.