

# **I.P. Jacobsen Center A/S**

**Store Torv 2D, 7700 Thisted**

**CVR-nr. 29 31 01 81**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017.

---

Per Overgaard Christensen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for I.P. Jacobsen Center A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 22. februar 2017

### **Direktion**

Per Overgaard Christensen

### **Bestyrelse**

Hans Toftdahl Søndergaard

Palle August Christensen

Per Overgaard Christensen

Henrik Søgård Sørensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i I.P. Jacobsen Center A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for I.P. Jacobsen Center A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 og 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver med t.kr. -72.610. Disse forhold sammen med de i noterne øvrige nævnte forhold indikerer, at der kan være usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Hurup Thy, den 22. februar 2017

## **BRANDT** **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 25 49 21 45

Jens Kr. Yde  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	I.P. Jacobsen Center A/S Store Torv 2D 7700 Thisted
	Telefon: 96181898 Hjemmeside: <a href="http://www.jpjacobscenter.com">www.jpjacobscenter.com</a>
	CVR-nr.: 29 31 01 81 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Hans Toftdahl Søndergaard Palle August Christensen Per Overgaard Christensen Henrik Søgård Sørensen
<b>Direktion</b>	Per Overgaard Christensen
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Møllevænget 17 7760 Hurup Thy

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved beregning af dagsværdien for investeringsejendommen er anvendt afkastbaseret beregningsmodel på baggrund af et forventet fremtidigt driftsoverskud. Det anvendte afkastkrav er beregnet ud fra afkastniveauet for lignende ejendomme.

Der er indgået renteswap til afdækning af renterisici på langfristet gæld.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningssituationen har i de seneste år været præget væsentligt af den økonomiske situation.

Årets resultat t.kr. -29.864.416 er påvirket af dagsværdiregulering af ejendommen t.kr. 30.000, regulering af renteswap t.kr. -1.956 og regulering af prioritetsgæld t.kr. -404.

Ledelsen har fastsat afkastkravet til 7,0% til værdiansættelse af investeringsejendommen.

### Selskabets økonomiske stilling, kapitalberedskab og fortsatte drift

Selskabets ledelse arbejder intensivt på, at udleje de restrende tomme lejemål, således selskabet kan generere den nødvendige indtjening og likviditet. Selskabets egenkapital er fortsat negativ, men der arbejdes ihærdigt på at forbedre denne i tæt samarbejde med selskabets finansieringsinstitutter. Selskabets ledelse er overbevist om, at de ledige lejemål kan udlejes, således der kan genereres positiv indtjening og likviditet til at forbedre henholdsvis egenkapital og likviditet.

Ledelsen bedømmer, at der på baggrund af de indgåede aftaler med selskabets finansieringsinstitutter samt de igangsatte initiativer og rationaliseringer ud fra fremtidige budgetter, vil give den nødvendige likviditet og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for I.P. Jacobsen Center A/S 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.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehaver henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser 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.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 sambesaktning med tilknyttede virksomheder.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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”.

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 ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

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

### **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 generalforsamlingen.

## **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.

### **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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Nettoomsætning	13.879.406	13.943.194
Andre eksterne omkostninger	-376.637	-297.852
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-597.484	-532.274
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-31.423.940</u>	<u>-8.548.828</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-18.518.655</b>	<b>4.564.240</b>
4 Personaleomkostninger	-881.057	-880.671
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-52.626	-97.158
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	<u>-125.840</u>	<u>-118.667</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-19.578.178</b>	<b>3.467.744</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-10.286.238</u>	<u>-10.614.326</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-29.864.416</b>	<b>-7.146.582</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-29.864.416</b>	<b>-7.146.582</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-29.864.416</u>	<u>-7.146.582</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-29.864.416</b>	<b>-7.146.582</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	93.216	38.242
6 Investeringsejendomme	<u>160.000.000</u>	<u>190.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>160.093.216</u>	<u>190.038.242</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>160.093.216</u></b>	<b><u>190.038.242</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.986	21.388
Andre tilgodehavender	138.563	121.211
Periodeafgrænsningsposter	<u>-144.277</u>	<u>143.916</u>
Tilgodehavender i alt	<u>12.272</u>	<u>286.515</u>
Likvide beholdninger	<u>48.450</u>	<u>90.516</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>60.722</u></b>	<b><u>377.031</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>160.153.938</u></b>	<b><u>190.415.273</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	666.667	666.667
8 Overført resultat	-73.277.097	-43.412.679
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-72.610.430</b>	<b>-42.746.012</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	104.721.850	106.815.550
Gæld til pengeinstitutter	80.266.434	81.345.659
Deposita	1.218.237	1.362.774
Anden gæld	31.508.026	29.551.597
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>217.714.547</u>	<u>219.075.580</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2.796.358	2.474.642
Gæld til pengeinstitutter	9.425.149	7.793.611
Modtagne forudbetalinger fra kunder	51.988	334.461
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.003.250	565.547
Gæld til tilknyttede virksomheder	39.631	2.000
Anden gæld	1.733.445	2.915.444
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.049.821</u>	<u>14.085.705</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>232.764.368</u></b>	<b><u>233.161.285</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>160.153.938</u></b>	<b><u>190.415.273</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**11 Finansielle risici**

## Noter

### 1. Selskabets økonomiske stilling, kapitalberedskab og fortsatte drift

Selskabets ledelse arbejder intensivt på, at udleje de resterende tomme lejemål, således selskabet kan generere den nødvendige indtjening og likviditet. Selskabets egenkapital er fortsat negativ, men der arbejdes ihærdigt på at forbedre denne i tæt samarbejde med selskabets finansieringsinstitutter. Selskabets ledelse er overbevist om, at de ledige lejemål kan udlejes, således der kan genereres positiv indtjening og likviditet til at forbedre henholdsvis egenkapital og likviditet.

Ledelsen bedømmer, at der på baggrund af de indgåede aftaler med selskabets finansieringsinstitutter samt de igangsatte initiativer og rationaliseringer ud fra fremtidige budgetter, vil give den nødvendige likviditet og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved beregningen af dagsværdien for investeringsejendommen er anvendt en afkastbaseret beregningsmodel på baggrund af et forventet fremtidigt driftsoverskud. Det anvendte afkastkrav er beregnet ud fra afkastniveauet for lignende ejendomme og fastsat til 7,0 %. En positiv eller negativ ændring i afkastkravet på 0,5 %, vil påvirke ejendommens værdi positivt med t.kr. 12.000 eller negativt med t.kr. 10.400.

### 3. Værdiregulering af investeringsejendomme

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Værdiregulering af investeringsejendom	-29.871.624	-9.981.961
Værdiregulering af renteswap	-1.956.429	2.077.891
Værdiregulering af prioritetsgæld	<u>404.113</u>	<u>-644.758</u>
	<b><u>-31.423.940</u></b>	<b><u>-8.548.828</u></b>

### 4. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	763.592	773.055
Pensioner	89.315	83.400
Andre omkostninger til social sikring	11.239	12.411
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>16.911</u>	<u>11.805</u>
	<b><u>881.057</u></b>	<b><u>880.671</u></b>

**Noter**


---

**5. Materielle anlægsaktiver**

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. oktober 2015	2.445.010
Tilgang	<u>107.600</u>
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b><u>2.552.610</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	2.406.768
Årets afskrivninger	<u>52.626</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016</b>	<b><u>2.459.394</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>93.216</u></b>



## Noter

	30/9 2016	30/9 2015
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	249.840.358	249.858.397
Tilgang i årets løb	-128.376	-18.039
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>249.711.982</b>	<b>249.840.358</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	-59.840.358	-49.858.397
Årets regulering til dagsværdi	-29.871.624	-9.981.961
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2016</b>	<b>-89.711.982</b>	<b>-59.840.358</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>160.000.000</b>	<b>190.000.000</b>

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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Lejeindtægt i t.kr.	13.001
Driftsresultat af investeringsejendom i t.kr.	11.156
Afkastprocent	7,0

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:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Dagsværdi af investeringsejendom	8,0	139.450	160.000	-20.550
Dagsværdi af investeringsejendom	7,5	148.750	160.000	-11.250
Dagsværdi af investeringsejendom	7,0	159.400	160.000	-600
Dagsværdi af investeringsejendom	6,5	171.630	160.000	11.630

**Noter**

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	666.667	666.667
	<b><u>666.667</u></b>	<b><u>666.667</u></b>

Aktiekapitalen består af 666 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	-43.412.681	-36.266.097
Årets overførte overskud eller underskud	-29.864.416	-7.146.582
	<b><u>-73.277.097</u></b>	<b><u>-43.412.679</u></b>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.983.769	72.446.228	107.518.207	109.290.191
Gæld til pengeinstitutter	812.589	76.962.331	80.266.434	81.345.659
Deposita	0	1.218.237	1.218.237	1.362.774
	<b><u>2.796.358</u></b>	<b><u>150.626.796</u></b>	<b><u>189.002.878</u></b>	<b><u>191.998.624</u></b>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 107.518 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 160.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 137.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har givet transport til pengeinstitut for huslejeindbetalinger.

## Noter

---

### 11. Finansielle risici

#### Renterisici

Selskabet har indgået en renteswap på 120 mio.kr. der trinvis øges til 5,2 % over de første 10 år. Kontrakten har udløb i 2028. Kontraktens negative værdi er indregnet som en gældsforpligtelse under anden gæld.

### 12. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Per O. Holding ApS,