

**BJ Invest Horsens ApS
Røde Mølle Banke 18
8700 Horsens**

CVR-nr.: 29 39 41 48

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016**

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

2/6-2017

B. Faber

Børge Faber
Dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

Ledelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsens beretning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13
Noter	15

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for BJ Invest Horsens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2/6-2017

Direktion

 Jonna Faber	 Børge Faber
---	--

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne af BJ Invest Horsens ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BJ Invest Horsens ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har haft et tab på kr. 349.127 i regnskabsåret, der sluttede den 31. december 2016, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med kr. 1.211.324. Disse forhold sammen med de i note 1 nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvor ledelsen redegør for forventningerne til en fremtidig indtjening, der er en forudsætning for værdien af det indregnede skatteaktiv i balancen på kr. 274.900.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Horsens, den

2/6-2017

Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 32676421



Frank Lyng Jensen
Registreret revisor



/Lone Steensbjerre
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	BJ Invest Horsens ApS Røde Mølle Banke 18 8700 Horsens
	CVR-nr.: 29 39 41 48 Stiftet: 20. februar 2006 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jonna Faber Børge Faber
Pengeinstitut	Handelsbanken Høegh Guldbergs Gade 3 A 8700 Horsens
Advokat	Advokatgruppen Emil Møllers Gade 41, 1. sal 8700 Horsens Elvang & Partnere Søndergade 28, 1 tv. 8700 Horsens
Revisor	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36C 8700 Horsens

Ledelsens beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel og investering.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2016 har ledelsen fastlagt afkastkravet til gennemsnitligt 6,25%. Dette svarer til det generelle afkast for ældre boligejendomme i god stand og med god beliggenhed i Horsens Kommune. Dagsværdien er fastsat og evt. reguleret pr. 31. december 2016 for hver enkelt ejendom.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Der er dog generelt en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening, idet ejendommen dels forventes at kunne fastholde det nuværende indtjeningsniveau, der er overskudsgivende før rente, dels forventes at kunne fastholde nuværende værdi i en afkastbaseret værdiberegning og dermed ikke udløse yderligere negative værdireguleringer.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for BJ Invest Horsens ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør kr. 0, da amortiseret kostpris svarer til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Iflg. ny årsregnskabslov indregnes gæld vedr. investeringsejendomme til amortiseret kostpris. En overgangsbestemmelse giver mulighed for at anvende dagsværdien pr. 31.12.2015 som ny kostpris. Forskellen mellem ny kostpris (tidligere dagsværdi) og amortiseret kostpris indregnes i resultatopgørelsen over lånets resterende løbetid.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar 2016 til 31. december 2016

	2016	2015
Bruttofortjeneste	299.212	263.567
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	299.212	263.567
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-568.200	-308.900
Driftsresultat	-268.988	-45.333
Andre finansielle omkostninger	-180.039	-191.381
Resultat før skat	-449.027	-236.714
Skat af årets resultat.....	99.900	42.000
Årets resultat	-349.127	-194.714
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	-349.127	-194.714
Disponeret i alt	-349.127	-194.714

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

	2016	2015
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
3 Udlejningsejendom	5.500.000	6.068.200
Materielle anlægsaktiver i alt.....	5.500.000	6.068.200
Anlægsaktiver i alt.....	5.500.000	6.068.200
 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	13.785	6.135
Skatteaktiv	274.900	175.000
Periodeafgrænsningsposter	4.980	4.863
Tilgodehavender i alt.....	293.665	185.998
Likvide beholdninger	974.967	856.190
Omsætningsaktiver i alt.....	1.268.632	1.042.188
 Aktiver i alt	6.768.632	7.110.388

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

	2016	2015
Egenkapital		
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-1.336.324	-987.197
4 Egenkapital.....	-1.211.324	-862.197
Gældsforpligtelser		
Gældsbreve	3.379.747	3.578.556
Kreditinstitutter.....	3.208.016	3.348.683
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.587.763	6.927.239
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	338.009	327.309
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	31.250
Anden gæld	230.214	208.720
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	773.970	478.067
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.392.193	1.045.346
Gældsforpligtelser i alt	7.979.956	7.972.585
Passiver i alt.....	6.768.632	7.110.388
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har i regnskabsåret 2016 haft et tab på kr. 349.127 og selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver med kr. 1.211.324 pr. 31. december 2016. Selskabet har således tabt over halvdelen af sin kapital.

Selskabet forventer at kunne retablere den tabte kapital ved egen indtjening, idet ejendommen dels forventes at kunne fastholde det nuværende indtjeningsniveau, der er overskudsgivende før rente, dels forventes at kunne fastholde nuværende værdi i en afkastbaseret værdiberegning og dermed ikke udløse yderligere negative værdireguleringer.

De nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Selskabet har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift, da ledelsen forventer fortsat positiv drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2016 har ledelsen fastlagt afkastkravet til gennemsnitligt 6,25%. Dette svarer til det generelle afkast for ældre boligejendomme i god stand og med god beliggenhed i Horsens Kommune. Dagsværdien er fastsat og evt. reguleret pr. 31. december 2016 for hver enkelt ejendom.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Der er dog generelt en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Noter

	2016	2015
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		4.470.000
Kostpris 31. december 2016		4.470.000
Opskrivninger, primo		1.907.100
Opskrivninger 31. december 2016		1.907.100
Af-/nedskrivninger, primo.....		-308.900
Årets af-/nedskrivninger.....		-568.200
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		-877.100
Materielle anlægsaktiver i alt.....		5.500.000

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 4.400.000.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-987.197	-349.127	-1.336.324
	-862.197	-349.127	-1.211.324

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Gældsbreve	3.777.365	3.578.556	198.809	2.584.500
Kreditinstitutter.....	3.477.184	3.347.216	139.200	2.628.040
	7.254.549	6.925.772	338.009	5.212.540

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Handelsbanken er der givet pant i ejendommen Frederiksgade 23B, Horsens med to ejerpantebreve for i alt kr. 4.500.000. Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 5.500.000.