

**CAMA Invest A/S**

**Nørrebrogade 34-36  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 29 42 91 38**

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 14/02 2017

---

Jeppe Daniel Aillaud  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Balance pr. 31. december 2016	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CAMA Invest A/S  
Nørrebrogade 34-36  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29 42 91 38  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Brian Hugaard Jochumsen  
Jeppe Daniel Aillaud  
Tina Brit Aillaud

### Direktion

Jeppe Daniel Aillaud

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for CAMA Invest A/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. februar 2017

### Direktion

Jeppé Daniel Aillaud

### Bestyrelse

Brian Haugaard Jochumsen

Jeppé Daniel Aillaud

Tina Brit Aillaud

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i CAMA Invest A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CAMA Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 regnskabsåret 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

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets likviditetsmæssige situation er skrøbelig. Vi henviser til note 11 i regnskabet. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har den fornødne likviditet til rådighed, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning for fortsat drift.

#### 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 for 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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 13. februar 2017

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje værdipapirer, herunder aktier og fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 12.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.664.928, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 16.016.494.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### *Finansiering*

Der henvises til note 11.

### 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 CAMA Invest A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i året implementeret den nye årsregnskabslov med fuld effekt.

I den forbindelse har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld. Denne har tidligere være indregnet til dagsværdi, men måles fremover til amortiseret kostpris, da dette er et krav efter den nye årsregnskabslov.

Sammenligningstallene for regnskabsåret 2015 er tilpasset i overensstemmelse hermed og dette har medført en positiv effekt på 103 t.kr. på årets resultat og en positiv effekt på 130 t.kr. på egenkapitalen.

Implementeringen af den nye årsregnskabslov har herudover kun haft mindre betydning for klassifikationen af enkelte poster.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### 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, finansielle omkostninger ved gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## 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, 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	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsjendomme nye eller forbedre egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsjendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendommens drift.

## Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

Deposita måles til amortiseret kostpris.

### 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.870.660</b>	<b>3.760.265</b>
Personaleomkostninger	1	(934.370)	(596.741)
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>3.936.290</b>	<b>3.163.524</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	(14.800)	(138.800)
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.921.490</b>	<b>3.024.724</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	(181.910)	756.187
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.739.580</b>	<b>3.780.911</b>
Finansielle indtægter		233.385	185.024
Finansielle omkostninger		(1.783.571)	(1.440.524)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.189.394</b>	<b>2.525.411</b>
Skat af årets resultat	4	(524.466)	(646.600)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.664.928</b>	<b>1.878.811</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.664.928	1.878.811
		<b>1.664.928</b>	<b>1.878.811</b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	86.670.000	86.571.936
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	9.000	23.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>86.679.000</u></b>	<b><u>86.595.736</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	192.000	0
Deposita	7	23.130	23.130
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>215.130</u></b>	<b><u>23.130</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>86.894.130</u></b>	<b><u>86.618.866</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.877	46.408
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.354.535	3.445.983
Andre tilgodehavender		0	6.838
Periodeafgrænsningsposter		0	29.952
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>7.407.412</u></b>	<b><u>3.529.181</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>152.530</u></b>	<b><u>134.977</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>7.559.942</u></b>	<b><u>3.664.158</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>94.454.072</u></b>	<b><u>90.283.024</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		15.516.494	13.851.566
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>16.016.494</u></b>	<b><u>14.351.566</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	2.863.701	2.624.311
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.863.701</u></b>	<b><u>2.624.311</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		60.497.000	60.140.218
Andre kreditinstitutter		8.083.706	8.101.468
Anden gæld		1.469.636	1.525.410
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b><u>70.050.342</u></b>	<b><u>69.767.096</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	1.126.000	1.597.000
Banker		1.911.361	503.756
Modtagne forudbetalinger fra kunder		66.307	37.087
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		572	1.130
Selskabsskat		285.076	225.833
Anden gæld		2.099.035	1.175.245
Periodeafgrænsningsposter		35.184	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.523.535</u></b>	<b><u>3.540.051</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>75.573.877</u></b>	<b><u>73.307.147</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>94.454.072</u></b>	<b><u>90.283.024</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	11		
Usikkerhed ved indregning og måling	12		
Eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		



## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	13.851.566	14.351.566
Årets resultat	0	1.664.928	1.664.928
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>15.516.494</b>	<b>16.016.494</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	842.323	551.356
Pensioner	36.036	0
Andre omkostninger til social sikring	18.251	10.478
Andre personaleomkostninger	37.760	34.907
	<b>934.370</b>	<b>596.741</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	14.800	14.800
Gevinst og tab ved afhændelse	0	124.000
	<b>14.800</b>	<b>138.800</b>
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.800	14.800
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	0	124.000
	<b>14.800</b>	<b>138.800</b>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>(181.910)</u>	<u>756.187</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>(181.910)</b>	<b>756.187</b>
	<b>(181.910)</b>	<b>756.187</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	285.076	225.833
Årets udskudte skat	<u>239.390</u>	<u>420.767</u>
	<b><u>524.466</u></b>	<b><u>646.600</u></b>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<hr/>
Kostpris 1. januar 2016		77.296.159
Tilgang i årets løb		<u>279.975</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>77.576.134</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		9.275.776
Årets værdireguleringer		<u>(181.910)</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>9.093.866</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<b><u>86.670.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2016	55.684
Kostpris 31. december 2016	55.684
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	31.884
Årets afskrivninger	14.800
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	46.684
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>9.000</b>

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	<b>Andre værdipa- pirer og kapital- andele</b>	<b>Deposita</b>
Kostpris 1. januar 2016	0	23.130
Tilgang i årets løb	192.000	0
Kostpris 31. december 2016	192.000	23.130
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>192.000</b>	<b>23.130</b>

### 8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	2.863.701	2.624.311
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016</b>	<b>2.863.701</b>	<b>2.624.311</b>
Materielle anlægsaktiver	2.863.701	2.624.839
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	0	(528)
	<b>2.863.701</b>	<b>2.624.311</b>

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2016</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2016</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	60.487.218	60.528.000	31.000	46.859.000
Andre kreditinstitutter	9.351.468	9.178.706	1.095.000	4.971.000
Anden gæld	1.525.410	1.469.636	0	0
	<b>71.364.096</b>	<b>71.176.342</b>	<b>1.126.000</b>	<b>51.830.000</b>

## 11 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets pengeinstitutter har givet tilsagn om, at indgåede kreditter fortsættes frem til 2018. Derfor er det ledelsens opfattelse, at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed for selskabets planlagte aktiviteter, såfremt forudsætninger for budget 2017 holder.

Ifølge budget 2017 forventer selskabet en positiv indtjening. De væsentlige forudsætninger og mest usikre faktorer knytter sig til udviklingen i renten på lån.

Selskabets realiserede resultater er indtil nu i al væsentlighed i overensstemmelse med budget 2017. Derfor er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen.

## Noter til årsrapporten

### 12 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 ejendommens 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 et gennemsnitligt afkastkrav på 6,4 % for selskabets ejendomme. Afkastet er på niveau med det generelle vægtede afkastkrav på 6,3 % for de bedst beliggende nyere boligejendomme Hinnerup, Søndersø og Aabenraa. I 2016 har ejendommene opnået et afkast på 6,4 %.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Såfremt forudsætninger for fortsat drift ikke kan opretholdes vil de regnskabsmæssige værdier ikke kunne opretholdes. Endvidere må kontraktlige forpligtelser mv. forventes at blive realiseret.

### 13 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JDA Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 60.628, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør 86.670 t.kr. (31.12.2015: 86.572 t.kr.)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 9.150 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld, t.kr. 9.179, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør 86.670 t.kr. (31.12.2015: 86.572 t.kr.).

Af selskabets likvide beholdninger er 134 t.kr. deponerede midler.