

## **BO-ART EJENDOMME ApS**

Kochsgade 31 a

5000 Odense C

CVR-nr. 29787042

## **Årsrapport for 2017**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. juni 2018

---

Hans-Erik Valentin Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for BO-ART EJENDOMME 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11. juni 2018

### Direktion

Hans-Erik Valentin Christensen  
**Direktør**

Bjerne Kaj Nielsen  
**Direktør**

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i BO-ART EJENDOMME ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BO-ART EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

#### 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.

#### 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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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.

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 11. juni 2018

### 4audit Danmark Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 37036889

Stine Bjerregaard Jensen

**Registreret Revisor, FSR - Danske Revisorer**

mne34487

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BO-ART EJENDOMME ApS Kochsgade 31 a 5000 Odense C
CVR-nr.	29787042
Stiftelsesdato	3. november 2006
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Hans-Erik Valentin Christensen, Direktør Bjerne Kaj Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	4audit Danmark Godkendt Revisionsanpartsselskab Søndergade 44, 4 8000 Aarhus C CVR-nr.: 37036889

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive, handle og eje fast ejendom med henblik på udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Vi er opmærksomme på ejendomsmarkedet og revurderer løbende vores ejendomme i forhold til anvendelse og pris.

I 2017 har vi fortsat ombygning på en af vores udlejningsejendommene. Ombygningen har haft indflydelse på likviditeten i størrelsesorden af t. kr. 1.367.

Derudover har ombygningen medført manglende lejeindtægter i indeværende regnskabsperiode.

Ombygningen er afsluttet pr. balancedagen, og det forventes derfor at give positiv resultatmæssig og likviditetsmæssig indflydelse på regnskabet for 2018.

Vi har i år sat en større andel af vores ejendoms portefølje til salg. I forbindelse hermed er ejendommene blevet nedskrevet med t. kr. 4.665 til t. kr. 39.503. Derudover er ejendommene flyttet fra materielle anlægsaktiver til omsætningsaktiver.

Regnskabsåret er forløbet planmæssigt med en stabil indtjening uden væsentlige tomgang i udlejningen, udover omtalte ombygning af en ejendom.

I forhold til fremtidig styrkelse af egenkapitalen, forventes der fortsat en fremtidig positiv drift, som vil bidrage hertil.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har solgt en større portefølje af sine ejendomme primo 2018. Salget forventes at have en positiv betydning for selskabets fremtidige finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for BO-ART EJENDOMME ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Der er tidligere modregnet selskabets aconto rater til forsyningsselskaber med aconto betalinger fra lejere.

Der foretages en rettelse af klassifikationen, således at der sker en opdeling af mellemværende med lejere. Indbetalte aconto rater fra lejere indsættes som forudbetalinger fra kunder, og de af selskabet indbetalte a conto rater til forsyningsselskaber flyttes til periodeafgrænsningsposter under aktiver, idet der ikke på regnskabet afslutningstidspunkt er lavet opgørelser som er fremsendt til lejere.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis med følgende:

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser er i aktiverne forøget fra t.kr. 12 til t.kr.23.

Periodeafgrænsningsposter er i aktiverne ændret fra t.kr. 0 til t.kr. 75

Andre tilgodehavender er i aktiverne ændret fra t.kr 21 til t. kr. 1.382 .

Modtagne forudbetalinger er i passiverne ændret fra t kr. 0 til t.kr. 1.447.

Ændringen har dermed ingen resultatmæssig påvirkning.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

Øvrige indtægter i forbindelse med lejeindtægter indregnes i takt med at de indtjenes.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, auto, lokale og andre personaleomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-25%

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav vurderet på baggrund af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Deposita**

Deposita måles til nominel værdi.

### **Varebeholdninger**

Investeringsejendomme til salg, måles efter samme principper som materielle anlægsaktiver til dagsværdi, hvorfor der henvises til dette afsnit.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

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

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>5.717.075</b>	<b>4.619.070</b>
Personaleomkostninger	1	-1.487.300	-1.497.301
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-24.449	-18.140
Andre driftsomkostninger		-7.622	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-4.149.535	6.214.710
<b>Driftsresultat</b>		<b>48.169</b>	<b>9.318.339</b>
Finansielle indtægter		136.709	0
Andre finansielle omkostninger		-2.140.945	-1.900.280
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.956.067</b>	<b>7.418.059</b>
Skat af årets resultat		451.230	-1.603.143
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.504.837</b>	<b>5.814.916</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.504.837	5.814.916
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.504.837</b>	<b>5.814.916</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		159.337	99.806
Investeringsejendomme	2	64.027.000	106.311.958
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>64.186.337</b>	<b>106.411.764</b>
Deposita		29.391	28.086
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>29.391</b>	<b>28.086</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>64.215.728</b>	<b>106.439.850</b>
Aktiver bestemt for salg	3	39.503.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>39.503.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.181	23.428
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		6.976	7.601
Andre tilgodehavender		2.133.076	1.381.988
Periodeafgrænsningsposter		871.175	74.520
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.024.408</b>	<b>1.487.537</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>127.163</b>	<b>8.190</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>42.654.571</b>	<b>1.495.727</b>
<b>Aktiver</b>		<b>106.870.299</b>	<b>107.935.577</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.108.260	125.000
Overført resultat		7.418.291	8.923.128
<b>Egenkapital</b>	4	<b>9.526.551</b>	<b>9.048.128</b>
Hensættelser til udskudt skat		903.338	1.839.140
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>903.338</b>	<b>1.839.140</b>
Gæld til realkreditinstitutter		44.181.360	71.176.862
Gæld til banker		8.642.750	17.367.930
Gæld til associerede virksomheder		0	1.983.260
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav		1.000.000	1.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>53.824.110</b>	<b>91.528.052</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		27.123.257	1.291.569
Gæld til banker		9.918.827	37.490
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.145.226	1.465.489
Leverandører af varer og tjenesteydelser		943.480	445.020
Gæld til associerede virksomheder		5.750	0
Selskabsskat		386.572	190.463
Anden gæld		269.720	264.592
Deposita		1.823.468	1.825.634
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>42.616.300</b>	<b>5.520.257</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>96.440.410</b>	<b>97.048.309</b>
<b>Passiver</b>		<b>106.870.299</b>	<b>107.935.577</b>
Usikkerhed om going concern	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lønninger	1.339.327	1.242.327
Pensioner	120.828	215.348
Andre omkostninger til social sikring	27.145	39.626
	<u><b>1.487.300</b></u>	<u><b>1.497.301</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>6</u>	<u>6</u>

## Noter

## 2. Investeringsejendomme

	2017	2016
Dagsværdi primo	106.311.958	99.329.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.367.577	905.290
Afgang i årets løb	0	-137.042
Overførsler i året til andre poster	-44.167.577	0
<b>Dagsværdi før reguleringer</b>	<b>63.511.958</b>	<b>100.097.248</b>
Årets opskrivninger	515.042	6.214.710
<b>Årets dagsværdireguleringer i alt</b>	<b>515.042</b>	<b>6.214.710</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>64.027.000</b>	<b>106.311.958</b>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i indre Odense 4,5 – 6,00 % (gennemsnit: 4,92 %)
- Boligejendomme beliggende i øvrig Odense 4,25 – 10,00 % (gennemsnit: 5,87 %)
- Boligejendomme beliggende på Fyn i øvrigt 4,25 – 10,00 % (gennemsnit: 6,83 %)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,05 % pr. 31.12.2017 (6,06 % pr. 31.12.2016).

Dagsværdien er opgjort ved brug normalindtjeningsmetoden og afkastkrav på mellem 4 og 10 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Usikkerhed ved værdiansættelse af ejendomme

Tilgang af ejendommene er sket til kostpris, med op/nedskrivning til lavere genindvindsværdi svarende til skønnet dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligt omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.788 kr./m<sup>2</sup>.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 6,05%:

Følsomhedsanalyse:

Afkast	Regnskabsmæssig værdi:	Regulering før Skat
6,50%	59.597.688	-4.429.312
6,25%	61.981.595	-2.045.405
6,05%	64.027.000	0
5,75%	67.371.299	3.344.299
5,50%	70.433.631	6.406.631



## Noter

### 3. Investeringsejendomme, bestemt for salg

Dagsværdi primo	0	0
Overførsler i året fra andre poster	44.167.577	0
<b>Dagsværdi før reguleringer</b>	<b>44.167.577</b>	<b>0</b>
Årets nedskrivning	-4.664.577	0
<b>Årets dagsværdireguleringer i alt</b>	<b>-4.664.577</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>39.503.000</b>	<b>0</b>

### 4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	8.923.128	9.048.128
Kapitalforhøjelse	1.983.260	0	1.983.260
Forslag til årets resultatdisponering	0	-1.504.837	-1.504.837
	<b>2.108.260</b>	<b>7.418.291</b>	<b>9.526.551</b>

Der er i året foretaget en kapitalforhøjelse på kr. 1.983.260. Der har indenfor de sidste 5 år ikke været øvrige ændringer af anpartskapitalen.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald imellem 1 - 5 år
Gæld til kreditinstitutter	44.181.360	27.123.257	5.268.179
Gæld til banker	8.642.750	0	0
Ansvarlige lån	1.000.000	0	0
	<b>53.824.110</b>	<b>27.123.257</b>	<b>5.268.179</b>

### 6. Usikkerhed om going concern

Der skal henvises til ledelsesberetningen, hvori ledelsen omtaler væsentlige forudsætninger for vurdering af selskabets evne til at forsætte driften. Ledelsesberetningens afsnit omkring udvikling i året anses som en del af årsregnskabet.

## Noter

### **7. Eventualforpligtelser**

Selskabet har huslejeforpligtelser på i alt t.kr. 46, svarende til 6 måneders husleje.

### **8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kursværdi kr. 71.524.516, er der pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til banker, er der tinglyst ejerpantebreve nom. kr. 18.561.577 i selskabets ejendomme.

For ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav, nom. kr. 1.000.000, er der stillet tilbagetrædelseserklæring frem til 31.december 2018.