

**Ballegaard Ejendomsudvikling A/S**

**Nørregade 14A, 2., 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**2016**

---

**CVR-nr. 29 80 22 46**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2017.

---

Børge Jørgensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ballegaard Ejendomsudvikling 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 24. april 2017

### **Direktion**

Ole Ballegaard

### **Bestyrelse**

Trine Ballegaard  
formand

Ole Ballegaard

Børge Jørgensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionærerne i Ballegaard Ejendomsudvikling A/S**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ballegaard Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

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

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 24. april 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Preben Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ballegaard Ejendomsudvikling A/S  
Nørregade 14A, 2.  
7100 Vejle

CVR-nr.: 29 80 22 46

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Trine Ballegaard, formand  
Ole Ballegaard  
Børge Jørgensen

**Direktion**

Ole Ballegaard

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handel med ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet er pr. 1. januar 2016 fusioneret med selskaberne Emilia Invest A/S og Ballegaard Projektudvikling A/S.

Sammenligningstillene for 2015 er ændret, så de indeholder de fusionerede selskaber.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendomme.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 11.056.417 kr. mod 11.002.401 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.608.117 kr. mod -24.102.571 kr. sidste år.

Selskabet har indgået en renteswap, som har reduceret egenkapitalen med 7.898.512 kr.

Egenkapitalen er tabt, men ledelsen forventer den retableret ved fremtidig indtjening.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ballegaard Ejendomsudvikling A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

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

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

### 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.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

### 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandel i tilknyttet virksomhed og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Ejendomme og grunde med henblik på videresalg måles til kostpris med tillæg af købsomkostninger og byggeomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.056.417</b>	<b>11.002.401</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-400.000	-33.818.965
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-3.520
<b>Driftsresultat</b>	<b>10.656.417</b>	<b>-22.820.084</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-86.229	89.099
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	41.891	42.095
Andre finansielle indtægter	230.407	434.668
Øvrige finansielle omkostninger	-6.897.105	-6.896.449
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.945.381</b>	<b>-29.150.671</b>
Skat af årets resultat	662.736	5.048.100
<b>Årets resultat</b>	<b>4.608.117</b>	<b>-24.102.571</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	4.608.117	0
Disponeret fra overført resultat	0	-24.102.571
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.608.117</b>	<b>-24.102.571</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	181.625.000	182.025.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>181.625.000</u>	<u>182.025.000</u>
	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	4.374.667	5.518.011
	Andre værdipapirer og kapitalandele	932	9.760
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.371.176</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.375.599</u>	<u>6.898.947</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>186.000.599</u></b>	<b><u>188.923.947</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udenlandske ejendomme	8.360.000	8.360.000
	Danske ejendomme	<u>24.700.000</u>	<u>25.206.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>33.060.000</u>	<u>33.566.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	441.362	107.728
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.173.864	1.323.100
	Udsudte skatteaktiver	5.911.100	3.020.500
	Andre tilgodehavender	<u>42.385</u>	<u>508.221</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.568.711</u>	<u>4.959.549</u>
	Likvide beholdninger	<u>93.846</u>	<u>1.778</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>40.722.557</u></b>	<b><u>38.527.327</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>226.723.156</u></b>	<b><u>227.451.274</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-11.371.339	-7.023.829
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-10.871.339</b>	<b>-6.523.829</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	102.414.076	103.967.199
	Deposita	3.002.186	3.577.600
5	Anden gæld	12.340.096	13.747.406
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	117.756.358	121.292.205
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.032.621	2.961.957
	Gæld til pengeinstitutter	47.156.621	43.488.013
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	178.729	149.881
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.256.342	724.703
	Anden gæld	68.213.824	65.358.344
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	119.838.137	112.682.898
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>237.594.495</b>	<b>233.975.103</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>226.723.156</b>	<b>227.451.274</b>

- 1 Usikkerhed om going concern**
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 7 Eventualposter**
- 8 Finansielle risici**

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Egenkapitalen er tabt, men ledelsen forventer den retableret ved fremtidig indtjening.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendomme.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

	31/12 2016	31/12 2015
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	231.541.432	231.541.432
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>231.541.432</b>	<b>231.541.432</b>
Regulering til dagsværdi primo	-49.516.432	-14.491.432
Årets regulering til dagsværdi	-400.000	-35.025.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-49.916.432</b>	<b>-49.516.432</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>181.625.000</b>	<b>182.025.000</b>

### Opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi som opgøres på baggrund af ejendommens afkast.

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 mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

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

Erhvervsejendomme i Jylland	7,8% - 9,5%
Blandet benyttede ejendomme i Vejle	5,4% - 5,5%



**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	104.039.697	105.600.156
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.625.621</u>	<u>-1.632.957</u>
	<b><u>102.414.076</u></b>	<b><u>103.967.199</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>89.548.053</u>	<u>93.066.520</u>
<b>5. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	13.747.096	15.076.406
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.407.000</u>	<u>-1.329.000</u>
	<b><u>12.340.096</u></b>	<b><u>13.747.406</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.833.000</u>	<u>7.601.600</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 104.040 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 167.075 t.kr.		
Til sikkerhed for anden langfristet gæld, 13.747 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 20.700 t.kr.		
Selskabet har deponeret skadesløsbrev på i alt 100.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadesløsbrev giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 11.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
<b>7. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået aftale om renteswap for 100.000 t.kr.		

## Noter

---

### 8. Finansielle risici Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 100.000 t.kr. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i t.kr.

	<u>Sikringstrans- aktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstrans- aktion netto</u>
Saldo primo	1.371	-302	1.069
Årets bevægelse	<u>-10.126</u>	<u>2.228</u>	<u>-7.898</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>-8.755</u></b>	<b><u>1.926</u></b>	<b><u>-6.829</u></b>