

Feldbak Ejendomme A/S

Ny Smedegård Vej 3
Snebjerg
7400 Herning

CVR-nr. 30506405

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. april 2017

Kim Feldbak Jensen
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 2016 - 31. december 2016 for Feldbak Ejendomme 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. april 2017

Direktion

Kim Feldbak Jensen
Direktør

Bestyrelse

Henry Erdmann
Formand

Lise Lotte Linnemann

Kim Feldbak Jensen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Feldbak Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Feldbak Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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.

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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 19. april 2017

ANKER HØST

registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Feldbak Ejendomme A/S Ny Smedegård Vej 3 Snebjerg 7400 Herning
Telefon	40 97 54 76
E-mail	kim.feldbak.jensen@adr.dk
Hjemmeside	www.feldbak-ejendomme.dk
CVR-nr.	30506405
Stiftelsesdato	3. juni 2008
Hjemsted	Herning
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Bestyrelse	Henry Erdmann, Formand Lise Lotte Linnemann Kim Feldbak Jensen, Direktør
Direktion	Kim Feldbak Jensen, Direktør
Revisor	ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning CVR-nr.: 31626536
Advokat	SPEKTRUM advokater Poulsgade 6-8 7400 Herning
Pengeinstitut	Nykredit Bank Dalgasgade 23 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering og dermed tilknyttede aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 2.872.000 kr. efter skat.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent mv. har vi anvendt afkastkrav på mellem 5,25 - 7,50 %. Det er vores opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 955.213, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 48.989.721, og en egenkapital på kr. 9.604.716.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Feldbak Ejendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis og skøn

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for præsentation af forventet udloddet udbytte. Tidligere er forventet udloddet udbytte præsenteret som gæld. Selskabet ændrer nu regnskabspraksis, således at forventet udloddet udbytte præsenteres som en del af egenkapitalen. Ændringen forøger egenkapitalen med 200 tkr. (200 tkr. pr. status sidste år). Ændringen påvirker ikke resultat og balancesum. Sammenligningstallene er tilpasset.
- De løbende dagsværdireguleringer på renteswaps har tidligere været posteret i resultatopgørelsen. Disse dagsværdireguleringer føres nu direkte på egenkapitalen reduceret med skatteværdien heraf, da Årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at årets resultat efter skat er forbedret med 242 tkr. (- 225 tkr. sidste år). Ændringen påvirker ikke egenkapital og balancesum. Sammenligningstallene er tilpasset.
- Gæld vedrørende investeringsejendomme er nu indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da Årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at resultatet er forringet med 77 tkr. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved udførte viceværtsopgaver indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Ejendommens drift

Ejendommens drift omfatter indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme samt direkte omkostninger vedrørende ejendomme, så som bl.a. ejendomsskatter, ejendomsforsikringer, forbrugsafgifter og vedligeholdelse af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

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
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem

Anvendt regnskabspraksis

salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de medgæede direkte og indirekte omkostninger i forhold til de forventede samlede

Anvendt regnskabspraksis

omkostninger.

Værdien af de enkelte igangværende leverancer med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som tilgodehavender, såfremt beløbene er positive, og som gæld, såfremt beløbene er negative.

Fradrag for tab opgøres som det samlede forventede tab på entreprisen uanset den faktisk udførte andel.

Forudbetalinger der vedrører det igangværende arbejde, indregnes som forudbetalinger fra kunder under gæld.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationseværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte 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

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

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.

Leasingforpligtelser

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Samlede forpligtelser vedrørende operationel leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

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.

Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
Bruttofortjeneste/-tab		2.169.388	2.355.032
Personaleomkostninger	1	-359.251	-343.852
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		356.521	1.122.943
Driftsresultat		2.166.658	3.134.123
Finansielle omkostninger	2	-939.139	-889.746
Resultat før skat		1.227.519	2.244.377
Skat af årets resultat	3	-272.306	-516.370
Årets resultat		955.213	1.728.007
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	200.000
Overført resultat		755.213	1.528.007
Resultatdisponering		955.213	1.728.007

Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	48.514.417	47.965.988
Materielle anlægsaktiver		48.514.417	47.965.988
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000	1.000
Finansielle anlægsaktiver		1.000	1.000
Anlægsaktiver		48.515.417	47.966.988
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.273	57.476
Igangværende arbejder for fremmed regning		35.000	18.000
Andre tilgodehavender		0	120.000
Periodeafgrænsningsposter		65.293	64.160
Tilgodehavender		112.566	259.636
Likvide beholdninger		361.738	1.738
Omsætningsaktiver		474.304	261.374
Aktiver		48.989.721	48.228.362

Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015
Passiver			
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført resultat	6	8.904.716	8.391.285
Udbytte for regnskabsåret	7	200.000	200.000
Egenkapital		9.604.716	9.091.285
Hensættelser til udskudt skat		2.166.589	2.078.729
Hensatte forpligtelser		2.166.589	2.078.729
Gæld til realkreditinstitutter		31.780.998	32.150.621
Gæld til banker		248.500	284.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		294.503	313.657
Negativ værdi af renteswap		2.309.162	1.999.187
Langfristede gældsforpligtelser	8	34.633.163	34.747.465
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		518.704	512.415
Gæld til banker		560.701	199.164
Modtagne forudbetalinger fra lejere		14.775	20.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.277	91.404
Selskabsskat		117.876	188.602
Anden gæld		1.339.822	1.267.977
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		14.098	31.196
Kortfristede gældsforpligtelser		2.585.253	2.310.883
Gældsforpligtelser		37.218.416	37.058.348
Passiver		48.989.721	48.228.362
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Ejerskab	11		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	12		
Omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter	13		

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	351.396	338.777
Andre omkostninger til social sikring	5.066	5.075
Andre personaleomkostninger	2.789	0
	359.251	343.852
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	939.139	889.746
	939.139	889.746
3. Skat af årets resultat		
Skat af skattepligtig indkomst	186.071	117.120
Regulering af udskudt skat	87.860	391.128
Skat vedr. tidligere år	-1.625	0
Rentetillæg	0	8.122
	272.306	516.370
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	44.774.253	44.697.556
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	191.909	76.698
Kostpris ultimo	44.966.162	44.774.254
Dagsværdireguleringer primo	3.191.734	2.068.791
Årets reguleringer	356.521	1.122.943
Dagsværdireguleringer ultimo	3.548.255	3.191.734
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.514.417	47.965.988

Investeringsejendomme er beliggende i vest- og østjylland og har et samlet udlejningsareal på 5.450 m².

Dagsværdien af investeringsejendommene er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommens forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuel tomgangsleje, udsatte vedligeholdelser m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

Der har i året været lediggang i en del af boligerne, svarende til 2% af de samlede lejeindtægter. Der er derfor reduceret i værdien på ejendommene herfor.

Der er benyttet et afkastkrav på 5,25 - 7,50 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 2.872.000 kr. efter skat.

Noter

2016

2015

5. Virksomhedskapital

Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Virksomhedskapitalen består af 500 kapitalandele á nominelt 1.000 kr. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Overført resultat

Saldo primo	8.391.283	6.638.640
Årets resultat, jf. resultatdisponering	755.213	1.528.007
Finansielle instrumenter, ændring renteswap	-241.780	224.638
Saldo ultimo	8.904.716	8.391.285

7. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	200.000	99.800
Årets tilgang	200.000	200.000
Årets afgang	-200.000	-99.800
Saldo ultimo	200.000	200.000

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	31.780.998	465.204	29.834.516
Gæld til banker	248.500	35.500	106.500
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	294.503	18.000	224.000
Negativ værdi af renteswap	2.309.162	0	0
	34.633.163	518.704	30.165.016

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 40.383.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen andrager kr. 48.514.417.

Under likvide midler henstår kr. 200.000 til sikkerhed for den negative renteswap i Nykredit Bank.

11. Ejerskab

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller virksomhedskapitalen:

Kim Feldbak Jensen, Ny Smedegård Vej 3, Snebjerg, 7400 Herning

Noter

2016

2015

12. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabets årlige leasingforpligtelse på 1 stk. varebil har en resterende løbetid på 10 måneder. Den maksimale forpligtelse udgør i alt ca. kr. 30.000 ved årlige leasingydelser på ca. kr. 30.000.

13. Omfang og karakter af afledte finansielle forpligtelser

Selskabet afdækker renterisici vedrørende langfristet realkreditgæld ved indgåelse af rentesikringsaftaler. Markedsværdien af de indgåede rentesikringsaftaler er negativ og udgør pr. statusdagen kr. 2.309.162, som er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Rentesikringen (renteswappen) der sikrer CIBOR 3 lånet på oprindeligt kr. 12.000.000 er opgjort til markedsværdi pr. statusdagen. Aftalen sikrer fast rente på 2,95 % p.a. på lånet indtil slutdatoen den 30/12 2024.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henry Erdmann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-632578170417

IP: 2.108.43.222

2017-04-25 07:38:26Z

NEM ID 

Kim Feldbak Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-682947066857

IP: 93.167.16.194

2017-04-25 17:55:31Z

NEM ID 

Kim Feldbak Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-682947066857

IP: 93.167.16.194

2017-04-25 17:55:31Z

NEM ID 

Lise Lotte Linnemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-437575043192

IP: 2.108.43.222

2017-04-26 09:42:33Z

NEM ID 

Flemming Mørup

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31626536-RID:1244445302993

IP: 80.196.236.82

2017-04-26 09:43:56Z

NEM ID 

Kim Feldbak Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-682947066857

IP: 93.167.16.194

2017-04-27 16:28:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NCMIN-EL4JC-DCT0U-XWM7L-025JJ-XOOFK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>