

# **Skibhusvej A/S**

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2016  
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 20/1 2017

---

Jimmy Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Skibhusvej A/S  
Thujavej 43  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 30 72 04 66  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 11. juli 2007  
Hjemsted: Odense

### Bestyrelse

Niels Jørgen Andersen, formand  
Heidi Haals Andersen  
Jimmy Andersen

### Direktion

Jimmy Andersen

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Skibhusvej 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.

Odense, den 20. januar 2017

### **Direktion**

Jimmy Andersen

### **Bestyrelse**

Niels Jørgen Andersen  
formand

Heidi Haals Andersen

Jimmy Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i Skibhusvej A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Skibhusvej A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 20. januar 2017

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år investering i fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til omtalen i note 3 i årsrapporten.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 4.811.048, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 21.084.451.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **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 Skibhusvej A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Gældsforpligtelserne skal efter den nye regnskabspraksis måles til amortiseret kostpris.

Sammenligningstallene for regnskabsåret 2015, der påvirkes af ændringen i anvendt regnskabspraksis, er tilpasset i resultatopgørelse, balance og noter.

Den indregnede praksisændring mindsker resultatet pr. 31. december 2015 med 374 t.kr., øger egenkapitalen med 1.384 t.kr., øger eventualskatten med 296 t.kr. og mindsker gælden med 1.380 t.kr. Balancesummen er ikke påvirket af ændringen.

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**

#### **Bruttoresultat**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægt, ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen.

#### **Vedligeholdelse**

Omkostninger til investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.



## Anvendt regnskabspraksis

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsjendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsjendomme”.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Skibhusvej A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>4.383.257</b>	<b>2.924</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-320.812	-185
Vedligeholdelse		-787.885	-424
Andre eksterne omkostninger		-137.421	-55
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.137.139</b>	<b>2.260</b>
Af- og nedskrivninger af og materielle anlægsaktiver		-8.250	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.128.889</b>	<b>2.260</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		3.666.827	1.086
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.795.716</b>	<b>3.346</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.065.815	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		379.709	169
Finansielle indtægter		739.069	234
Finansielle omkostninger	1	-3.476.161	-903
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.504.148</b>	<b>2.846</b>
Skat af årets resultat	2	-693.100	-783
<b>Årets resultat</b>		<b>4.811.048</b>	<b>2.063</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.445.524	169
Overført resultat		3.365.524	1.894
		<b>4.811.048</b>	<b>2.063</b>

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	3	66.692.970	44.286
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>32.999</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>66.725.969</u></b>	<b><u>44.286</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	6.265.815	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	3.164.789	2.785
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	<u>1.956.577</u>	<u>1.225</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>11.387.181</u></b>	<b><u>4.010</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>78.113.150</u></b>	<b><u>48.296</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.586	24
Andre tilgodehavender		362.491	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.789</u>	<u>11</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>405.866</u></b>	<b><u>35</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>948.954</u></b>	<b><u>1.929</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.354.820</u></b>	<b><u>1.964</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>79.467.970</u></b>	<b><u>50.260</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		3.800.000	2.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.250.604	1.805
Overført resultat		<u>14.033.847</u>	<u>10.306</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8</b>	<b><u>21.084.451</u></b>	<b><u>14.911</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.154.700</u>	<u>1.462</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.154.700</u></b>	<b><u>1.462</u></b>
Ansvarlig lånekapital		800.000	800
Gæld til realkreditinstitutter		<u>48.002.691</u>	<u>28.602</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b><u>48.802.691</u></b>	<b><u>29.402</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	552.092	1.329
Kreditinstitutter		281.305	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.530.492	1.315
Selskabsskat		0	325
Anden gæld		<u>4.062.239</u>	<u>1.516</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.426.128</u></b>	<b><u>4.485</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>56.228.819</u></b>	<b><u>33.887</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>79.467.970</u></b>	<b><u>50.260</u></b>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	150.193	39
Andre finansielle omkostninger	<u>3.325.968</u>	<u>864</u>
	<b><u>3.476.161</u></b>	<b><u>903</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	326
Årets udskudte skat	<u>693.100</u>	<u>457</u>
	<b><u>693.100</u></b>	<b><u>783</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar		<u>55.097.075</u>
Kostpris 31. december		<u>55.097.075</u>
Værdireguleringer 1. januar		7.929.068
Årets værdireguleringer		<u>3.666.827</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>11.595.895</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>66.692.970</u></b>

## Noter til årsrapporten

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et afkastkrav på 5,58%.

Ændringer i afkastssatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastssatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastssatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,08	5,58	6,08
Dagsværdi	73.255.934	66.692.970	61.209.263
Ændring i dagsværdi	6.562.964	0	-5.483.707



## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	41.249
Kostpris 31. december	<u>41.249</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	8.250
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>8.250</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>32.999</u></u></b>

### 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2016 kr.	2015 t.kr.
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	<u>5.200.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>5.200.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	<u>1.065.815</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.065.815</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>6.265.815</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
TT Odensia ApS	Odense	100%	5.765.815	741.062
EJD Grønnegade A/S	Odense	100%	500.000	0
			<u>6.265.815</u>	<u>741.062</u>

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	<u>980.000</u>	<u>980</u>
Kostpris 31. december	<u>980.000</u>	<u>980</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.805.080	1.636
Årets opskrivninger, netto	<u>379.709</u>	<u>169</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.184.789</u>	<u>1.805</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.164.789</u></b>	<b><u>2.785</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KT Ejendomme A/S	Odense	49%	6.458.754	774.918

## Noter til årsrapporten

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele
Kostpris 1. januar	<u>1.000.000</u>
Kostpris 31. december	<u>1.000.000</u>
Opskrivninger 1. januar	225.000
Årets opskrivninger	<u>731.577</u>
Opskrivninger 31. december	<u>956.577</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>1.956.577</u></u></b>

### 8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	2.800.000	1.805.080	10.305.832	14.910.912
Kontant kapitalforhøjelse	1.000.000	0	0	1.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	362.491	362.491
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.445.524</u>	<u>3.365.524</u>	<u>4.811.048</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u><u>3.800.000</u></u></b>	<b><u><u>3.250.604</u></u></b>	<b><u><u>14.033.847</u></u></b>	<b><u><u>21.084.451</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.484.666	800.000	0	800.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>29.245.704</u>	<u>48.554.783</u>	<u>552.092</u>	<u>31.317.000</u>
	<b><u>30.730.370</u></b>	<b><u>49.354.783</u></b>	<b><u>552.092</u></b>	<b><u>32.117.000</u></b>

### 10 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tredjemands engagement med pengeinstitut, hvis gæld pr. 31/12-2016 udgør 3.000 t.kr. Kautionen kan højst gøres gældende med 300 t.kr. + renter m.v. i forhold hertil.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet HJN Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter fremgår af administrationsselskabet HJN Invest ApS' årsrapport.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.868 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør 50.302 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.687 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve for i alt 13.840 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør 16.391 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 281 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve for i alt 25.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør 20.299 t.kr.