

## **Skibhusvej A/S**

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2017  
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 16/1 2018

---

Jimmy Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Skibhusvej A/S  
Thujavej 43  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 30 72 04 66

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

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

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. januar 2018

### **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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 16. januar 2018

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

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32801

## **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 2017 udviser et overskud på kr. 3.847.718, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 24.724.336.

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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.

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 investeringsejendomme”.

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 investeringsejendomme”.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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**

Andre kapitalandele, der indregnes under anlægsaktiver, måles til en tilnærmet dagsværdi opgjort på baggrund af de underliggende selskabers senest aflagte regnskaber, hvori aktiver måles til fagsværdi.

### **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.

### **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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.363.861</b>	<b>3.137</b>
Af- og nedskrivninger af og materielle anlægsaktiver		<u>-8.250</u>	<u>-8</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.355.611</b>	<b>3.129</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		<u>1.685.811</u>	<u>3.667</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.041.422</b>	<b>6.796</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		29.262	1.066
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		383.138	380
Finansielle indtægter		362.769	739
Finansielle omkostninger	1	<u>-1.380.201</u>	<u>-3.477</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.436.390</b>	<b>5.504</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-588.672</u>	<u>-693</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>3.847.718</u></u></b>	<b><u><u>4.811</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		414.600	1.446
Overført resultat		<u>3.433.118</u>	<u>3.365</u>
		<b><u><u>3.847.718</u></u></b>	<b><u><u>4.811</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	3	91.612.192	66.693
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>24.749</u>	<u>33</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>91.636.941</u></b>	<b><u>66.726</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	5.795.077	6.266
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	10.957.927	3.165
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	<u>2.316.000</u>	<u>1.957</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>19.069.004</u></b>	<b><u>11.388</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>110.705.945</u></b>	<b><u>78.114</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		83.002	32
Andre tilgodehavender		340.072	362
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.789</u>	<u>12</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>434.863</u></b>	<b><u>406</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>9.089</u></b>	<b><u>949</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>443.952</u></b>	<b><u>1.355</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>111.149.897</u></b>	<b><u>79.469</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		3.800.000	3.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.665.204	3.251
Overført resultat		<u>17.259.132</u>	<u>14.033</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8</b>	<b><u>24.724.336</u></b>	<b><u>21.084</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.374.300</u>	<u>2.155</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.374.300</u></b>	<b><u>2.155</u></b>
Ansvarlig lånekapital		600.000	800
Gæld til realkreditinstitutter		<u>68.503.425</u>	<u>48.002</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b><u>69.103.425</u></b>	<b><u>48.802</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	870.000	552
Kreditinstitutter		2.010.502	281
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.146.412	2.531
Selskabsskat		369.072	0
Anden gæld		<u>8.551.850</u>	<u>4.064</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.947.836</u></b>	<b><u>7.428</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>84.051.261</u></b>	<b><u>56.230</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>111.149.897</u></b>	<b><u>79.469</u></b>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	105.631	151
Andre finansielle omkostninger	<u>1.274.570</u>	<u>3.326</u>
	<b><u>1.380.201</u></b>	<b><u>3.477</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	369.072	0
Årets udskudte skat	<u>219.600</u>	<u>693</u>
	<b><u>588.672</u></b>	<b><u>693</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar		55.097.075
Tilgang i årets løb		<u>23.233.410</u>
Kostpris 31. december		<u>78.330.485</u>
Værdireguleringer 1. januar		11.595.896
Årets værdireguleringer		<u>1.685.811</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>13.281.707</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>91.612.192</u></b>

## Noter

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets fire investeringsejendommen er beliggende i henholdsvis Odense C, Odense SØ, Nr. Lyndelse og Middelfart. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Odense C består af 1.131 m<sup>2</sup> fordelt på 16 lejemål. Ejendommen i Odense SØ består af 1.680 m<sup>2</sup> fordelt på 17 lejemål. Ejendommen i Nr. Lyndelse består af 2.246 m<sup>2</sup> fordelt på 25 lejemål. Ejendommen i Middelfart består af 1.651 m<sup>2</sup> fordelt på 20 lejemål.

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 markedsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5% i Odense, 6% i Nr. Lyndelse og 5,75% i Middelfart. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,44%.

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	4,94	5,44	5,94
Dagsværdi	100.877.414	91.612.192	83.905.754
Ændring i dagsværdi	9.265.222	0	-7.706.438

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	41.249
Kostpris 31. december	<u>41.249</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	8.250
Årets afskrivninger	<u>8.250</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>16.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>24.749</u></u></b>

### 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2017 kr.	2016 t.kr.
Kostpris 1. januar	5.200.000	0
Tilgang i årets løb	0	5.200
Afgang i årets løb	<u>-500.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>4.700.000</u>	<u>5.200</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.065.815	0
Årets resultat	<u>29.262</u>	<u>1.066</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.095.077</u>	<u>1.066</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>5.795.077</u></u></b>	<b><u><u>6.266</u></u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
TT Odensia ApS	Odense	100%	5.795.077	29.262



## Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	980.000	980
Tilgang i årets løb	<u>7.410.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>8.390.000</u>	<u>980</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.184.789	1.805
Årets resultat	<u>383.138</u>	<u>380</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.567.927</u>	<u>2.185</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>10.957.927</u></b>	<b><u>3.165</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KT Ejendomme A/S	Odense	49%	7.467.814	436.952
EJD Grønnegade	Odense	20%	<u>14.443.494</u>	<u>-89.537</u>
			<u>21.911.308</u>	<u>347.415</u>

## Noter

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris 1. januar	1.000.000
Kostpris 31. december	<u>1.000.000</u>
Opskrivninger 1. januar	956.577
Årets opskrivninger	<u>359.423</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.316.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>2.316.000</u></u></b>

### 8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	3.800.000	3.250.604	14.033.846	21.084.450
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-207.832	-207.832
Årets resultat	<u>0</u>	<u>414.600</u>	<u>3.433.118</u>	<u>3.847.718</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u><u>3.800.000</u></u></b>	<b><u><u>3.665.204</u></u></b>	<b><u><u>17.259.132</u></u></b>	<b><u><u>24.724.336</u></u></b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	800.000	832.000	232.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>48.554.783</u>	<u>69.141.425</u>	<u>638.000</u>	<u>62.270.000</u>
	<b><u><u>49.354.783</u></u></b>	<b><u><u>69.973.425</u></u></b>	<b><u><u>870.000</u></u></b>	<b><u><u>62.270.000</u></u></b>

## Noter

### 10 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tredjemands engagement med pengeinstitut, hvis gæld pr. 31/12-2017 udgør 2.276 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 administrations-selskab. 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 administrations-selskabet HJN Invest ApS' årsrapport.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 53.895 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør 74.352 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.247 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve for i alt 18.664 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør 17.260 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 1.990 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve for i alt 25.500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør 60.351 t.kr.