

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Østre Havnevej ApS
Østre Havnevej 16
5700 Svendborg

CVR-nr. 31059224

Årsrapport for perioden
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. juni 2017



Jens Peter Klausen
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Østre Havnevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 16. februar 2017

Direktion



Jens Peter Klausen
adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østre Havnevej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østre Havnevej ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 og pengestrømme 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Svendborg, den 16. februar 2017

RevisionsFirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178



Ole Nielsen

statsaut. revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Østre Havnevej ApS Østre Havnevej 16 5700 Svendborg
CVR-nr.	31059224
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016 10. regnskabsår
Direktion	Jens Peter Klausen, adm. direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Ole Nielsen, statsaut. revisor on@edelbo.dk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere ejendomme beliggende Østre Havnevej, 5700 Svendborg samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på -2.901.337 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på 20.307.356 kr. og en egenkapital på 6.134.777 kr.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østre Havnevej ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om pengestrømsopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Indregningsmetoder og målegrundlag

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.

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.

Nye krav i Årsregnskabsloven der skal tilføjes eksisterende regnskaber

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Ovenstående har ikke givet anledning til ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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
Bygninger	100 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Aktiver med en kostpris på under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

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.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.025.854	874.498
Personaleomkostninger	1	-374.537	-185.308
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-2.078.274	-130.446
Driftsresultat		-1.426.957	558.744
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.811	853
Finansielle indtægter	3	40.152	16
Finansielle omkostninger	4	-1.159.183	-483.991
Resultat før skat		-2.541.177	75.622
Skat af årets resultat	5	-360.160	-3.366
Årets resultat		-2.901.337	72.256
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.901.337	72.256
		-2.901.337	72.256

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	20.000.000	25.072.388
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	15.035	22.502
Materielle anlægsaktiver		<u>20.015.035</u>	<u>25.094.890</u>
Anlægsaktiver		<u>20.015.035</u>	<u>25.094.890</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.402	30.013
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		68.756	38.776
Udskudte skatteaktiver		103.923	21.437
Andre tilgodehavender		6.000	6.000
Tilgodehavender		<u>187.081</u>	<u>96.226</u>
Likvide beholdninger		<u>105.240</u>	<u>64.739</u>
Omsætningsaktiver		<u>292.321</u>	<u>160.965</u>
Aktiver		<u>20.307.356</u>	<u>25.255.855</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	9	0	1.490.000
Overført resultat	10	6.009.777	919.584
Egenkapital		6.134.777	2.534.584
Gæld til realkreditinstitutter		9.653.379	10.965.892
Langfristede gældsforpligtelser	11	9.653.379	10.965.892
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		738.007	749.653
Gæld til banker		3.054.802	350.877
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.338	7.490.588
Anden gæld		669.053	3.164.261
Kortfristede gældsforpligtelser		4.519.200	11.755.379
Gældsforpligtelser		14.172.579	22.721.271
Passiver		20.307.356	25.255.855
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

Pengestrømsopgørelse

	2016	2015
Årets resultat	-2.901.337	72.256
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.078.274	130.446
Regulering af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	41.043	0
Regulering af udskudt skat	360.160	3.366
Ændring i tilgodehavender	21.611	-30.013
Ændring i leverandørgæld mv.	454.268	1.902.286
Pengestrøm fra driftsaktivitet	54.019	2.078.341
Køb af materielle anlægsaktiver	-97.888	-1.884.546
Salg af materielle anlægsaktiver	1.071.759	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	973.871	-1.884.546
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-784.390	-367.980
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-539.768	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder	336.770	88.840
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-987.388	-279.140
Ændringer i likvider	40.502	-85.345
Likvider, primo	64.738	150.084
Likvider, ultimo	105.240	64.739

Noter

	2016	2015
1. Personalemkostninger		
Lønninger	363.870	180.002
Andre omkostninger til social sikring	10.667	5.306
	<u>374.537</u>	<u>185.308</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger, Ny Østre Havnevej	171.770	85.884
Nedskrivning, NY Østre Havnevej	1.810.425	0
Afskrivninger, Østre Havnevej	70.223	35.112
Afskrivninger, Langelinie	0	5.716
Afskrivninger Vestergade Ærø	18.389	0
Afskrivninger, driftsmateriel og inventar	7.467	3.734
	<u>2.078.274</u>	<u>130.446</u>
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	23	16
Renteindtægter, J. P. Klausen	0	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	4.811	853
Urealiseret kursreg. valuta- og renteswap	40.129	0
	<u>44.963</u>	<u>869</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteudgifter, bank	112.372	3.272
Renteudgifter prioritetsgæld	363.217	182.765
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	339.420	165.785
Nettorenter valutaswap	271.369	129.000
Låneomkostninger	72.805	0
Kursregulering	0	3.169
Valutaterminskontrakt CHF	0	0
	<u>1.159.183</u>	<u>483.991</u>
5. Skat af årets resultat		
Ændring i udskudt skat	360.160	3.366
	<u>360.160</u>	<u>3.366</u>

Noter

	2016	2015
6. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	25.209.820	25.092.437
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	97.888	117.383
Afgang i årets løb	-1.143.093	0
Kostpris ultimo	24.164.615	25.209.820
Opskrivninger primo	2.000.000	2.000.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-2.000.000	0
Opskrivninger ultimo	0	2.000.000
Af- og nedskrivninger primo	-2.137.432	-2.010.720
Årets afskrivninger	-260.382	-126.712
Årets nedskrivninger	-1.980.425	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	213.624	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-4.164.615	-2.137.432
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.000.000	25.072.388
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	376.478	359.315
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	17.163
Kostpris ultimo	376.478	376.478
Af- og nedskrivninger primo	-353.976	-350.242
Årets afskrivninger	-7.467	-3.734
Af- og nedskrivninger ultimo	-361.443	-353.976
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.035	22.502
8. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
9. Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	0	1.490.000
Saldo ultimo	0	1.490.000

Noter

	2016	2015
10. Overført resultat		
Saldo primo	919.584	785.893
Tilskud fra moderselskab	7.800.000	0
Årets tilgang	-2.901.337	72.256
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	245.551	80.307
Skat af egenkapitalposter	-54.021	-18.872
Saldo ultimo	6.009.777	919.584

11. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.653.379	738.007	6.500.164
	9.653.379	738.007	6.500.164

12. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

Selskabet har indgået operationelle leasingforpligtelser til en samlet forpligtelse pr. 31. december 2016 på 43.785 kr.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank ligger der ejerpantebrev pålydende 4.600.000 kr. med pant i matr.nr. 88bg Svendborg Markjorder, ejerlejlighed nr. 1 og 2.

Ejerpantebrevene ligger ligeledes til sikkerhed for FS DK ApS.

Til sikkerhed for J.P. Klausen Holding ApS' mellemværende med Sydbank er pantsat sikkerhedsdepot nr. 1074262. Ejerpantebrev pålydende 1.460.000 kr. med pant i matr.nr. 88bg i Svendborg Markjorder er ligeledes pantsat til sikkerhed for J.P. Klausen Holding ApS' mellemværende med Sydbank.

Selskabet har indgået en renteswap med udløb den 31. december 2018. Den samlede dagsværdi udgør pr. 31. december 2016 -556.229 kr.

Beløbet er indarbejdet i årsregnskabet under posten Anden gæld.