

# Hansen & Skagen A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 31 06 75 61



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 5. april 2017

Som dirigent:

Søren Hansen



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hansen & Skagen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

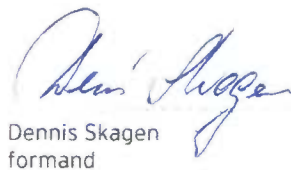
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. april 2017  
Direktion:



Søren Hansen

Bestyrelse:



Dennis Skagen  
formand



Trine Bergenhammer  
Pleidrup



Yvonne Skagen



Søren Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hansen & Skagen A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hansen & Skagen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for regnskabsåret 1. januar - 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 forårsaget af besvigelser end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Aalborg, den 5. april 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Hansen & Skagen A/S
Adresse, postnr., by	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	31 06 75 61
Stiftet	22. november 2007
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dennis Skagen, formand Trine Bergenhammer Pleidrup Yvonne Skagen Søren Hansen
Direktion	Søren Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheden hovedaktivitet består i udlejning, udvikling og salg af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et resultat før skat på 8.488.652 kr., og resultat efter skat på 6.618.121 kr. mod 633.705 kr. efter skat sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 18.513.306 kr.

I årets løb er en del af selskabets ejendomsportefølje gennemgået en omfattende renovering og udlejet. Disse ejendomme er overgået fra ejendomme under opførelse til investeringsejendomme.

De øvrige ejendomme under opførelse forventes færdiggjort i løbet af de næste par år. Årets resultat er positivt påvirket af regulering af investeringsejendomme til dagsværdi med 7.016 t.kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Bruttofortjeneste</b>	2.183.904	1.655.436
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.015.980	321.860
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-149.109
	Dagsværdiregulering af renteswaps	991.921	829.765
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	10.191.805	2.657.952
	Finansielle indtægter	85.343	423
2	Finansielle omkostninger	-1.788.496	-1.829.633
	<b>Resultat før skat</b>	8.488.652	828.742
3	Skat af årets resultat	-1.870.531	-195.037
	<b>Årets resultat</b>	6.618.121	633.705
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	6.618.121	633.705
		6.618.121	633.705



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	59.674.787	24.611.530
	Ejendomme under opførelse	22.020.563	37.475.692
		<u>81.695.350</u>	<u>62.087.222</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>81.695.350</u>	<u>62.087.222</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	39.946	29.427
	Periodeafgrænsningsposter	10.601	24.582
		<u>50.547</u>	<u>54.009</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4.357.293</u>	<u>830.683</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.407.840</u>	<u>884.692</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>86.103.190</u>	<u>62.971.914</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	6.500.000	2.100.000
	Overført resultat	12.013.306	5.395.185
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>18.513.306</u>	<u>7.495.185</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.398.797	1.528.266
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.398.797</u>	<u>1.528.266</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	38.867.170	39.746.760
	Gæld til banker	221.986	465.960
		<u>39.089.156</u>	<u>40.212.720</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.103.624	642.956
	Gæld til banker	9.666.113	6.751.880
	Modtagne forudbetalinger	3.302.380	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.265.150	992.579
	Gæld til associerede virksomheder	1.020.280	2.409.370
	Deposita og forudbetalt leje	1.014.576	762.003
	Anden gæld	3.729.808	2.176.955
		<u>25.101.931</u>	<u>13.735.743</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>64.191.087</u>	<u>53.948.463</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>86.103.190</u>	<u>62.971.914</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Sikkerhedsstillelser  
10 Renterisici

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	2.100.000	5.395.185	7.495.185
Kapitalforhøjelse	4.400.000	0	4.400.000
Årets resultat	0	6.618.121	6.618.121
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<u>6.500.000</u>	<u>12.013.306</u>	<u>18.513.306</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hansen & Skagen A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

Gæld vedrørende investeringsejendomme.

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Ændringen foretages alene med fremadrettet virkning som følge af lempelsesbestemmelsen for denne ændring.

Ovenstående ændring har ikke haft nogen væsentlig indflydelse på årets resultat, og der er ikke nogen beløbsmæssig effekt for sammensligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Afledte finansielle instrumenter

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

Ændringer 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.

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Selskabets indtægter omfatter primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger for ejendomme, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2016 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelse, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Investeringsejendomme 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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### 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 aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2016	2015	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til associerede virksomheder	63.608	9.370	
Andre finansielle omkostninger	1.724.888	1.820.263	
	<u>1.788.496</u>	<u>1.829.633</u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets regulering af udskudt skat	1.870.531	195.037	
	<u>1.870.531</u>	<u>195.037</u>	
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Investerings- ejendomme	Ejendomme under opførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2016	19.937.798	37.475.692	57.413.490
Tilgang i årets løb	0	13.921.475	13.921.475
Afgang i årets løb	-1.329.327	0	-1.329.327
Overførsel fra andre poster	29.376.604	-29.376.604	0
Kostpris 31. december 2016	<u>47.985.075</u>	<u>22.020.563</u>	<u>70.005.638</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	4.673.732	0	4.673.732
Årets værdiregulering	7.015.980	0	7.015.980
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>11.689.712</u>	<u>0</u>	<u>11.689.712</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u>59.674.787</u>	<u>22.020.563</u>	<u>81.695.350</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af ca. 23 % erhvervslejemål til kontor, ca. 42 % erhvervslejemål til bar/diskotek samt ca. 35 % ejerlejligheder til beboelse. Alle investeringsejendomme er beliggende centralt i Aalborg.

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

De anvendte forrentningsfaktorer udgør 4,0 % for beboelsesejendomme og som udgangspunkt 5,50 % - 5,75 % for erhvervslejendomme.

#### *Følsomhedsanalyse*

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2016 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %.

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	62.860	59.675	56.675
Egenkapital	20.998	18.513	16.173
Resultat før skat	11.674	8.489	5.489

#### 6 Likvide beholdninger

Af selskabets likvide midler, er 3.266 t.kr. indsat på deponeringskonto hos selskabets bankforbindelse, til sikkerhed for levering af lejlighed.

kr.	2016	2015
<b>7 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 6.500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	6.500.000	2.100.000
	<u>6.500.000</u>	<u>2.100.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo primo	2.100.000	2.100.000	2.100.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	4.400.000	0	0	1.600.000	0
	<u>6.500.000</u>	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>	<u>500.000</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.731.545	864.375	38.867.170	29.247.438
Gæld til banker	461.235	239.249	221.986	0
	<u>40.192.780</u>	<u>1.103.624</u>	<u>39.089.156</u>	<u>29.247.438</u>

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.732 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 81.695 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S er der udstedet ejerpantebreve på 7.500 t.kr., der giver pant i ejendommene på Jomfru Anes Gård 5. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 25.302 t.kr.

#### 10 Renterisici

##### Renterisici

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Selskabet har indgået renteswapaftaler, som har en regnskabsmæssig værdi på -1.044 t.kr. pr. 31. december 2016 mod -2.036 t.kr. pr. 31. december 2015. Den negative markedsværdi af indgåede renteswaps vil senest den 31. december 2017 udgøre 0 kr.