

# JB Investment ApS

Byagervej 6, 6830 Nørre Nebel

CVR-nr. 31 16 76 63

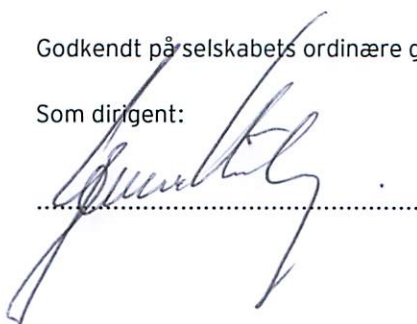


## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

8/6-17

Som dirigent:



.....

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JB Investment ApS 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.

Nørre Nebel, den 2. juni 2017  
Direktion:



.....  
Bjarne Stenberg



.....  
Jeps Stenberg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JB Investment ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JB Investment ApS 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, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## 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.

Horsens, den 2. juni 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30-70-02 28



Peter K. Ellertsen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	JB Investment ApS
Adresse, postnr., by	Byagervej 6, 6830 Nørre Nebel
CVR-nr.	31 16 76 63
Stiftet	4. januar 2008
Hjemstedskommune	Varde
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Bjarne Stenberg Jens Stenberg
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelser	Danske Bank Finanscenter Jylland Midt 7100 Vejle Sparekassen for Nørre Nebel og omegn Bredgade 46 6830 Nørre Nebel Nordea Rådhusstorvet 13-19 8700 Horsens
Advokat	Advokaterne Ret & Råd Østergade 29 7600 Struer



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i selskabet er at drive investering, herunder fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed herunder investering i dattervirksomheder.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 178.889 kr. mod 104.647 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 1.246.062 kr..

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

#### Forventet udvikling

Der forventes for regnskabsåret 2017 et positivt resultat.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Bruttofortjeneste</b>	271.531	325.351
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.000	-21.150
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	259.531	304.201
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-40.469	304.201
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	245.326	-65.606
2	Finansielle indtægter	15.501	4.301
3	Finansielle omkostninger	-71.511	-73.360
	<b>Resultat før skat</b>	148.847	169.536
4	Skat af årets resultat	30.042	-64.889
	<b>Årets resultat</b>	178.889	104.647
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	35.403	163.328
	Overført resultat	143.486	-58.681
		178.889	104.647





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	2.000.000	2.100.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.000	25.000
		<u>2.013.000</u>	<u>2.125.000</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.116.215	1.507.556
		<u>2.116.215</u>	<u>1.507.556</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.129.215</u>	<u>3.632.556</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	319.113	491.782
	Tilgodehavende selskabsskat	9.440	0
	Andre tilgodehavender	75.191	0
	Periodeafgrænsningsposter	6.245	4.452
		<u>409.989</u>	<u>496.234</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>375.651</u>	<u>111.498</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>785.640</u>	<u>607.732</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.914.855</u>	<u>4.240.288</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	198.731	163.328
	Overført resultat	847.331	703.845
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.246.062</b>	<b>1.067.173</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	125.370	167.972
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>125.370</b>	<b>167.972</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	841.662	918.172
	Gæld til banker	245.938	300.875
		<b>1.087.600</b>	<b>1.219.047</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	130.510	128.338
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	323.501	23.999
	Gæld til associerede virksomheder	1.999.812	1.560.600
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	22.669
	Anden gæld	0	33.490
	Periodeafgrænsningsposter	2.000	17.000
		<b>2.455.823</b>	<b>1.786.096</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.543.423</b>	<b>3.005.143</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.914.855</b>	<b>4.240.288</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	0	762.526	962.526
Overført, jf. resultatdisponering	0	163.328	-58.681	104.647
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	163.328	703.845	1.067.173
Overført, jf. resultatdisponering	0	35.403	143.486	178.889
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>200.000</b>	<b>198.731</b>	<b>847.331</b>	<b>1.246.062</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JB Investment ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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

Nettoomsætningen indeholder konsulentonorar og huslejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Produktionsanlæg og maskiner	14 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

#### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelses tidspunktet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver og kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

##### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatte overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 nettorealisationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	2016	2015
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	15.500	4.300
Andre finansielle indtægter	1	1
	<b>15.501</b>	<b>4.301</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	39.212	30.600
Andre finansielle omkostninger	32.299	42.760
	<b>71.511</b>	<b>73.360</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	12.560	22.669
Årets regulering af udskudt skat	-42.602	12.214
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	30.006
	<b>-30.042</b>	<b>64.889</b>

**5 Materielle anlægsaktiver**

kr.	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	1.921.453	36.000	1.957.453
Tilgang i årets løb	200.000	0	200.000
Kostpris 31. december 2016	<b>2.121.453</b>	<b>36.000</b>	<b>2.157.453</b>
Værdireguleringer 1. januar 2016	178.547	0	178.547
Årets nedskrivning	-300.000	0	-300.000
Værdireguleringer 31. december 2016	<b>-121.453</b>	<b>0</b>	<b>-121.453</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	11.000	11.000
Årets afskrivninger	0	12.000	12.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<b>0</b>	<b>23.000</b>	<b>23.000</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<b>2.000.000</b>	<b>13.000</b>	<b>2.013.000</b>

**6 Investeringssejendomme**
**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.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 9 % for 2016 mod 10 % for 2017.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016	1.741.484
Tilgang i årets løb	680.000
Afgang i årets løb	-66.667
Kostpris 31. december 2016	<u>2.354.817</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-233.928
Udloddet udbytte	-250.000
Andel af årets resultat	302.375
Afskrivninger på betalt merværdi	-57.049
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-238.602</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>2.116.215</u></u>

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	918.172	76.510	841.662	534.179
Gæld til banker	299.938	54.000	245.938	32.375
	<u>1.218.110</u>	<u>130.510</u>	<u>1.087.600</u>	<u>566.554</u>

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 1.218 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er afgivet sikkerhed i ejerpantebrev 500 t.kr., som er tinglyst i inesteringsejendommen med en bogført værdi på 2.000 t.kr.