

RHO Erhverv ApS

c/o Høgh & Rousing, Grønnegade 77b, st.
8000 Aarhus C

CVR-nr. 31 18 72 06

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 23/02 2017

Mads Høgh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Balance pr. 31. december 2016	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

RHO Erhverv ApS
c/o Høgh & Rousing, Grønnegade 77b,st.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31 18 72 06
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Mads Høgh
Allan Rousing

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Djurslands Bank

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for RHO Erhverv ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. februar 2017

Direktion

Mads Høgh

Allan Rousing

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i RHO Erhverv ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RHO Erhverv ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 17. februar 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, udvikling og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 11.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 1.004.465, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.135.301.

Årets resultat anses som forventet.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld består primært af variabelt forrentet realkreditgæld. Selskabet foretager ikke afdækning af renterisici.

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 RHO Erhverv ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Praksis for indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris i overensstemmelse med den nye årsregnskabslovs krav.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

For 2015 er årets resultat efter skat haft en positiv effekt på t.kr. 101. , mens egenkapitalen pr. 31. december 2015 har haft en negativt effekt med t.kr. -299.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugafgifter.

Beløb til vedligeholdelsesforpligtelser, som opkræves over huslejen og ikke indbetales til Grundejernes Investeringsfond omkostningsføres under ejendommens driftsomkostninger med modpost under hensatte forpligtelser.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer mv.

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, finansielle omkostninger ved gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.115.480	(322.292)
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>(1.630)</u>	<u>9.000</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.113.850	(313.292)
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>(1.954.436)</u>	<u>(1.000.000)</u>
Resultat før finansielle poster		(840.586)	(1.313.292)
Finansielle indtægter	3	0	51.530
Finansielle omkostninger	4	<u>(190.654)</u>	<u>(95.748)</u>
Resultat før skat		(1.031.240)	(1.357.510)
Skat af årets resultat	5	<u>26.775</u>	<u>334.972</u>
Årets resultat		<u>(1.004.465)</u>	<u>(1.022.538)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.004.465)</u>	<u>(1.022.538)</u>
		<u>(1.004.465)</u>	<u>(1.022.538)</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	16.500.000	18.713.525
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	<u>12.330</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.512.330</u>	<u>18.713.525</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.512.330</u>	<u>18.713.525</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	154.046
Andre tilgodehavender		6.250	487.043
Udskudt skatteaktiv	9	915.875	889.100
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>233</u>
Tilgodehavender		<u>922.125</u>	<u>1.530.422</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>32.786</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>922.125</u>	<u>1.563.208</u>
Aktiver i alt		<u>17.434.455</u>	<u>20.276.733</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.010.301	3.014.765
Egenkapital	8	<u>2.135.301</u>	<u>3.139.765</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.549.727	10.919.138
Anden gæld		1.075.000	1.075.000
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>11.624.727</u>	<u>11.994.138</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	369.411	369.411
Banker		1.617.557	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.958.329
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.675.714	1.461.020
Anden gæld		10.000	10.000
Periodeafgrænsningsposter		1.745	344.070
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.674.427</u>	<u>5.142.830</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.299.154</u>	<u>17.136.968</u>
Passiver i alt		<u>17.434.455</u>	<u>20.276.733</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	11		
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	3.014.766	3.139.766
Årets resultat	0	(1.004.465)	(1.004.465)
Egenkapital 31. december 2016	125.000	2.010.301	2.135.301

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1.630	(9.000)
	<u>1.630</u>	<u>(9.000)</u>
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.630	0
Småanskaffelser	0	(9.000)
	<u>1.630</u>	<u>(9.000)</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	(1.954.436)	(1.000.000)
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>(1.954.436)</u>	<u>(1.000.000)</u>
	<u>(1.954.436)</u>	<u>(1.000.000)</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	39.929
Andre finansielle indtægter	0	11.601
	<u>0</u>	<u>51.530</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	54.694	0
Andre finansielle omkostninger	135.960	95.748
	<u>190.654</u>	<u>95.748</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>(26.775)</u>	<u>(334.972)</u>
	<u>(26.775)</u>	<u>(334.972)</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>22.913.018</u>
Kostpris 1. januar 2016		22.913.018
Tilgang i årets løb		1.046.515
Afgang i årets løb		<u>(1.305.603)</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>22.653.930</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		(4.199.493)
Årets værdireguleringer		<u>(1.954.437)</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>(6.153.930)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>16.500.000</u>

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	0
Tilgang i årets løb	13.960
Kostpris 31. december 2016	13.960
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0
Årets afskrivninger	1.630
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	1.630
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	12.330

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
9 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	889.100	487.848
Hensat i året	26.775	334.972
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>66.280</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	<u>915.875</u>	<u>889.100</u>
Materielle anlægsaktiver	(548.130)	(310.611)
Skattemæssigt underskud	(367.745)	(578.489)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>915.875</u>	<u>889.100</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>915.875</u>	<u>889.100</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>915.875</u>	<u>889.100</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2016</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2016</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	11.288.549	10.919.138	369.411	6.631.423
Anden gæld	<u>1.075.000</u>	<u>1.075.000</u>	<u>0</u>	<u>1.075.000</u>
	<u>12.363.549</u>	<u>11.994.138</u>	<u>369.411</u>	<u>7.706.423</u>

Noter til årsrapporten

11 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hver år afkastkravet til de enkle ejendomme bl.a. ud fra:

- udvikling i markedsforhold for den pågældende ejendomstype
- erfaring med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelt ejendoms forhold

I 2016 har ledelsen fastlagt afkastkrav til 8,0 % (2015: 7,1 %). Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Selskabet har uudnyttede skatteaktiver for 916 t.kr. som er indregnet ud fra en konkret vurdering af koncernens muligheder for at udnytte aktivet indenfor sambeskatningskredsen. Det indregnede aktiv kan henføres til, at selskabets aktiver og passiver har større skattemæssige en regnskabsmæssige værdier, samt skattemæssige underskud til fremførsel. Der er en vis usikkerhed tilknyttet til målingen af skatteaktivet, men det er koncernledelsens opfattelse, at med de nuværende forventninger til den fremtidige indtjening, vil aktivet kunne udnyttes indenfor en overskuelig fremtid.

12 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i en sambeskatning. Selskabet hæfter solidarisk for indeholdte kildeskatte vedrørende udbytte samme med de øvrige selskaber.

For årene 2017-2020 er der indgået lejekontrakter vedrørende investeringsejendomme som indeholder en uopsigelsesperiode og et opsigelsesvarsel fra kundernes side. På baggrund heraf udgør de garanterede lejeindtægter frem til år 2020 5.504 t.kr.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.919, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 16.500 (31.12.2015: 18.714 t.kr.)

Kreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme ved et ejerpantebrev på 2.500 t.kr. til sikkerhed for alt mellemværende med Høgh & Rousing Invest A/S