

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

## Ejendomsselskabet Bios ApS

Lindvedvej 71-77

5260 Odense S

Cvr-nr. 31 34 93 11

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31/5 2017.

Dirigent

Lars Klitgaard



---

KOGTVEDLUND

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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

	<b>side</b>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter til årsregnskabet	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for Ejendomselskabet Bios ApS.

Årsregnskabet er aflagt 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. maj 2017.

**Direktion:**



Lars Klitgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### TIL KAPITALEJERNE I EJENDOMSSELSKABET BIOS APS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bios ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 nødvendige 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. Fejlinformation 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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilstædeværelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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 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 om 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 interne 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 31. maj 2017.

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35 48 61 78



Ole Nielsen  
statsaut. revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSOPLYSNINGER**

Ejendomsselskabet Bios ApS  
Lindvedvej 71-77  
5260 Odense S

Telefon: 22 888 777  
CVR-nr.: 31 34 93 11  
Stiftet:  
Hjemsted: Odense Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**MODERSELSKAB**

Living Holding ApS  
Lindvedvej 71-77  
5260 Odense S  
CVR-nr.: 31 15 30 93

**TILKNYTTTEDE VIRKSOMHEDER**

Fjordsgade 17-19 ApS  
CVR-nr.: 33 35 44 44

Korsgade 13-17 ApS  
CVR-nr.: 29 93 73 97

LKD Berlin ApS  
CVR-nr.: 30 35 49 74

**DIREKTION**

Lars Klitgaard

**REVISION**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

Kontaktperson:  
Reg. revisor Kim Hansen  
kmh@edelbo.dk

## LEDELSESBERETNING

### **BERETNING**

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og projektudvikling heraf.

### **USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Selskabets aktiver består af tilknyttede virksomheder, og de tilknyttede risici er værdiansættelsen på de tilknyttede virksomheders ejendomme til handelsværdi. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning fratrukket tomgang og tilknyttede driftsomkostninger samt vedligeholdelse, som kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav.

### **UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Det opnåede resultat er tilfredsstillende.

### **DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2017**

Der forventes forbedret indtjening.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for året.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bios ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Ejendomsselskabet Bios ApS har med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **ÆNDRINGER I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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**

#### **NETTOOMSÆTNINGEN**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

#### **PERSONALEOMKOSTNINGER**

Personaleudgifter omfatter vederlag til direktion og betyrelse.

#### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **RESULTAT TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER**

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af interne avancer/tab.

### **FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **SKAT AF ÅRETS RESULTAT**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### **BALANCE**

#### **FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssigt negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivningen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for bolig- og erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af forventet tomgang og direkte udgifter i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Driftsmidler er optaget til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne sker lineært over aktivernes forventede brugstid som er sat til 10 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

### **UDBYTTE**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises en om særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

### **SKYLDIG SKAT 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelsen af skatteværdien kan opgøres efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **GÆLDSFORPLIGTELSER**

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsposter normalt svarer til den nominelle værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

No- ter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1 BRUTTOFORTJENESTE</b>	7.170.053	7.356.521
2 Personaleomkostninger	-2.779.509	-1.955.126
6 Årets afskrivning driftsmidler og inventar	-9.035	-13.700
6 Tab ved salg af driftsmidler og inventar	0	0
Tab ved salg af investeringsejendome	-571.695	-937.929
6 Værdiregulering, investeringsejendomme	0	3.865.492
Værdiregulering, gæld til dagsværdi	<u>0</u>	<u>1.587.083</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	3.809.814	9.902.341
7 Resultat tilknyttede virksomheder	4.319.267	4.539.076
Hensat til tab på tilknyttede virksomheder	0	37
3 Finansielle indtægter	17.919	60.362
4 Finansielle omkostninger	<u>-4.110.921</u>	<u>-3.866.975</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	4.036.080	10.634.840
5 Skat af årets resultat	<u>529.623</u>	<u>321.591</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>4.565.703</u></u>	<u><u>10.956.432</u></u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret	30.200.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.319.267	4.539.076
Overført til overført resultat	<u>-29.953.564</u>	<u>6.417.356</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>4.565.703</u></u>	<u><u>10.956.432</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016****AKTIVER**

No- ter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	0	124.717.034
Driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	124.717.034
<b>7 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>29.099.791</u>	<u>24.780.524</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>29.099.791</u>	<u>149.497.558</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Tilgodehavender fra salg	67.783.685	6.095.156
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.484.011	2.618.417
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	34.913	29.863
9 Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>74.302.608</u>	<u>8.743.435</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<u>1.097.060</u>	<u>38.409</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>75.399.668</u>	<u>8.781.844</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>104.499.459</u></u>	<u><u>158.279.402</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016****PASSIVER**

No- ter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>8 EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	15.355.420	11.036.153
Overført resultat	219.578	30.173.143
Udbytte for regnskabsåret	<u>30.200.000</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u>45.899.998</u>	<u>41.334.295</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Prioritetsgæld	0	112.163.312
Deposita og forudbetalt leje	0	2.324.594
Afdrag på langfristet gæld	<u>0</u>	<u>-6.332.571</u>
	<u>0</u>	<u>108.155.336</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	6.332.571
Prioritetsgæld på solgte ejendomme	57.331.081	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	878.643
9 Selskabskat	0	0
Gæld til ledelse	0	356.721
Anden gæld	<u>1.268.380</u>	<u>1.221.837</u>
	<u>58.599.461</u>	<u>8.789.771</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<u>58.599.461</u>	<u>116.945.107</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>104.499.459</u></u>	<u><u>158.279.402</u></u>

**10 EVENTUALFORPLIGTELSE OG PANTSÆTNINGER M.V.**

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**1 BRUTTOFORTJENESTE**

Posterne lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabslovens § 32 sammendraget i posten bruttoresultat.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>2 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Lønninger og gager	2.400.125	1.873.386
Pensioner	223.542	190.616
Lønrefusioner	-212.189	-296.642
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter	<u>368.031</u>	<u>187.767</u>
	<u>2.779.509</u>	<u>1.955.126</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret	<u>7,9</u>	<u>5,8</u>
<b>3 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	8.816	55.316
Andre finansielle indtægter	<u>9.104</u>	<u>5.047</u>
	<u>17.919</u>	<u>60.362</u>
<b>4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	0	15.030
Andre finansielle omkostninger	<u>4.110.921</u>	<u>3.851.946</u>
	<u>4.110.921</u>	<u>3.866.975</u>
<b>5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Overført mellem sambeskattede selskaber	-529.623	-321.591
Skyldig selskabsskat	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-529.623</u>	<u>-321.591</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Driftsmidler og inventar</u>
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	126.984.498	28.651
Afgang i året	-126.884.021	9.035
Tilgang i året	-100.477	-37.686
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum ved årets slutning	0	0
Værdiregulering ved årets begyndelse	-2.267.464	-28.651
Værdiregulering på solgte enheder	2.267.464	28.651
Årets værdiregulering	0	0
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer ved årets slutning	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

20162015**7 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Anskaffelsessum ved årets begyndelse	<u>13.744.371</u>	<u>13.744.371</u>
	<hr/>	<hr/>
	13.744.371	13.744.371
Værdiregulering ved årets begyndelse	11.036.153	6.497.077
Årets værdiregulering	4.319.267	4.539.076
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer ved årets slutning	<u>15.355.420</u>	<u>11.036.153</u>
	<hr/>	<hr/>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING</b>	<u>29.099.791</u>	<u>24.780.524</u>

Navn	Hjemsted	Andel i resultat	Andel i egen- kapital	Ejerandel
Fjordsgade 17-19 ApS	Odense	4.593.696	11.609.230	100%
Korsgade 13-17 ApS	Odense	-274.429	17.490.561	100%
		<hr/>	<hr/>	
		<u>4.319.267</u>	<u>29.099.791</u>	



NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

8 EGENKAPITAL	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Udbytte for regn- skabsåret
Saldo ved årets begyndelse	125.000	11.036.153	30.173.143	0
Resultatdisponering	0	4.319.267	-29.953.564	30.200.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>125.000</b>	<b>15.355.420</b>	<b>219.578</b>	<b>30.200.000</b>

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

## 9 UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT

	Udskudt skat	Selskabs- skat
Saldo ved årets begyndelse	0	0
Betalt i året	0	0
Regulering af tidligere års skatter	0	0
Skat af årets resultat	0	0
<b>UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 10 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er det givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har afgivet håndpant i anparterne i den tilknyttede virksomhed Fjordsgade 17-19 ApS for ethvert mellemværende med pengeinstitut i selskabet og tilknyttede virksomheder.

Selskabet har indgået lejekontrakt med en månedlig leje på 6 t.kr. Der er 3 måneders opsigelse.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.