

CS Ejendomsinvest A/S
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 32269362

Årsrapport for 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2017



Anders Christian Sørensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Noter	18

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for CS Ejendomsinvest A/S.

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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. maj 2017


Direktion

Anders Christian Sørensen


Bestyrelse

Karen Hansen Lyse
Formand


Anders Christian Sørensen


Henrik Svanstrøm Luxhøj

Til kapitalejerne i CS Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CS Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 31. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01


Brian Christensen
statsautoriseret revisor

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme, helt overvejende til boligformål. Ejendomsinvesteringer sker også igennem tilknyttede virksomheder. Selskabet har endvidere aktiviteter med køb og salg af ejendomme og pantebrevsinvesteringer samt beslægtet virksomhed, herunder drift af en malervirksomhed.

Selskabets malervirksomhed er afhændet i 2016, hvorefter selskabet udelukkende er beskæftiget med ejendomsinvestering og hertil beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

I årets løb er der tilkøbt endnu et associeret ejendomsselskab. Værdiregulering til indre værdi på dette selskab alene har påvirket årets resultat positivt med kr. 490.332. Heri er fratrukket resultatført goodwill på kr. 1.957.

Selskabet har købt de resterende kapitalandele i det tilknyttede selskab Live In It ApS. I den forbindelse er der konstateret en badwill på kr. 52.875. Beløbet er indtægtsført i årets resultat.

Årsrapporten er ikke herudover påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ved anvendelse af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien på de enkelte investeringsejendomme. Der er usikkerhed forbundet med opgørelserne.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2016 er anvendt et afkastkrav på mellem 5,25 % - 8,50 % indenfor følgende geografiske områder.

	Samlet dagsværdi	Anvendt afkast
Boliglejemål, Horsens	29.165.910	5,25 % - 6,25 %
Boliglejemål, Vejle	3.250.000	5,73 %
Bolig/erhverv, Juelsminde	7.699.854	8,00 % - 8,50 %
Øvrige boliglejemål	6.134.300	6,13 % - 8,08 %

Udover ovennævnte er der to ejendomme og en ejerlejlighed i selskabets portefølje (2 villaer i henholdsvis Vejle og Horsens og 1 ejerlejlighed i Horsens). Disse ejendomme måles til vurderede salgspriser på samlet kr. 5.600.000 pr. 31. december 2016.

Dagsværdien af den samlede ejendomsportefølje udgør pr. 31. december 2016 kr. 51.850.065.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på + 0,25 % medfører en lavere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. 1.725.000 kr., hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25 % medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. 1.865.000 kr.

Finansiering af selskabets ejendomsportefølje sker hovedsageligt ved variabelt forrentede lån. Flere af lånene rentetilpasses imidlertid kun hvert 3. år. Renten på de variabelt forrentede lån kan imidlertid ændres, og en ændring i rentesatsen på 0,25 % medfører en ændring i resultat før skat på ca. kr. 95.000.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 solgt malervirksomheden for at holde fokus på selskabets hovedaktivitet.

Selskabet har i 2016 opnået et resultat før skat på 2,68 mio. kr. og efter skat på 2,23 mio. kr. mod henholdsvis 1,59 mio. kr. og 1,70 mio. kr. i 2015.

Resultatet af selskabets ordinære drift af investeringsejendomme er uændret i forhold til sidste år. Forbedringen i årets resultat skyldes dermed primært værdiregulering af ejendomsporteføljen.

Da selskabet ikke udlodder udbytte, medfører ovenstående, at egenkapitalen ultimo 2016 er steget til 13,10 mio. kr. fra 10,87 mio. kr. ultimo 2015.

Udviklingen i selskabets 8. regnskabsår betragtes af ledelsen som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for CS Ejendomsinvest A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser vedrørende regnskabsklasse C.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Sammenligningstallene er ikke ændret, da overgangsbestemmelsen er anvendt, således at dagsværdien pr. 31. december 2015 anvendes som ny kostpris.

Ændringen har betydet, at årets resultat og egenkapitalen ultimo i år er forbedret med kr. 417.780.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Ved køb af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 10 år. Resterende negative forskelsbeløb indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Leasing

Ydelser til operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restforpligtelsen oplyses under eventualposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Udført arbejde indregnes i resultatopgørelsen på grundlag af den løbende timeregistrering, hvorved nettoomsætningen heraf svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde.

Nettoomsætning omfatter også huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi vurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra fastsatte afkastkrav for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende og under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Beregningen tager udgangspunkt i de forventede samlede huslejeindtægter for år 2017 ved fuld udlejning, uden hensyn til årets realiserede tomgang på kr. 56.000, med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, og kr. 50 pr. etagemeter til vedligeholdelse samt kr. 2.500 pr. boligenhed til administration divideret med det fastsatte afkastkrav. I beregningen er der ikke taget hensyn til inflation.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter boligudlejningsejendomme, og afkastkravet fastsættes på markedsniveau. Afkastkravet varierer fra 5,25 % til 8,50 %.

Ændringer i dagsværdien samt fortjeneste på salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering og gevinst ved salg af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt 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 dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdier på erhvervelsestidspunktet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Se nedenfor for beskrivelse af badwill.

Det negative forskelsbeløb (badwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser på kr. 52.875 er i indeværende år indregnet som en finansiel indtægt under tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdier på erhvervelses tidspunktet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden er fastsat til 1 år, og hele årets opgjorte goodwill på kr. 1.957 er afskrevet over resultatopgørelsen i år.

Andre værdipapirer

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til anskaffessummen. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationseværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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 aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2016	2015
Bruttofortjeneste	3.482.033	3.301.305
1 Personaleomkostninger	-2.924.041	-2.296.174
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-20.250
Andre driftsomkostninger	-24.750	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	533.242	984.881
Dagsværdiregulering og gevinst ved salg af investeringsejendomme	2.209.530	-126.189
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-162.210
Driftsresultat	2.742.772	696.482
2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	110.839	102.191
3 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	926.121	1.838.247
Andre finansielle indtægter	78.980	58.932
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.761	18.493
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-3.439	-559
Andre finansielle omkostninger	-1.194.042	-1.127.466
Ordinært resultat før skat	2.680.992	1.586.320
Skat af årets resultat	-449.257	109.204
Årets resultat	2.231.735	1.695.524
Forslag til resultatdisponering		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.036.960	1.762.823
Årets henlæggelse til øvrige reserver	1.819.157	-861.121
Overført resultat	-624.382	793.822
Disponeret i alt	2.231.735	1.695.524

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	2016	2015
4 Investeringsejendomme.....	51.850.065	55.541.487
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	114.750
Materielle anlægsaktiver	51.850.065	55.656.237
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.289.834	703.995
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.134.368	2.108.247
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	657.299	812.706
Finansielle anlægsaktiver	5.081.501	3.624.948
Anlægsaktiver	56.931.566	59.281.185
Råvarer og hjælpematerialer.....	34.099	60.000
Varebeholdninger	34.099	60.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	520.588	400.823
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	70.538
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	81.662	487.378
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	137.379	0
Selskabsskat.....	86.000	0
Andre tilgodehavender.....	198.759	6.625.093
Periodeafgrænsningsposter	38.696	24.055
Tilgodehavender	1.063.084	7.607.887
Likvide beholdninger	0	816.003
Omsætningsaktiver	1.097.183	8.483.890
Aktiver	58.028.749	67.765.075

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	2016	2015
Aktiekapital	750.000	750.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	2.799.783	1.762.823
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	4.437.862	2.618.705
Overført resultat.....	5.109.164	5.733.546
7 Egenkapital.....	13.096.809	10.865.074
Hensættelse til udskudt skat	1.172.314	723.057
Hensatte forpligtelser	1.172.314	723.057
Ansvarlig lånekapital	569.275	569.275
Prioritetsgæld.....	37.298.599	37.945.135
Kreditinstitutter	468.996	481.182
8 Langfristede gældsforpligtelser	38.336.870	38.995.592
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	687.033	6.651.271
Kreditinstitutter	2.117.583	6.481.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	397.110	676.116
Gæld til tilknyttede virksomheder	285.096	9.305
Gæld til associerede virksomheder	0	14.967
Selskabsskat.....	0	518.391
Anden gæld	1.627.735	2.346.940
Periodeafgrænsningsposter	56.695	110.133
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	251.504	372.799
Kortfristede gældsforpligtelser.....	5.422.756	17.181.352
Gældsforpligtelser	43.759.626	56.176.944
Passiver.....	58.028.749	67.765.075

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2016	2015
1 Personalemkostninger		
Lønninger	2.712.355	2.168.831
Pensioner	138.993	33.022
Andre omkostninger til social sikring	72.693	94.321
	<u>2.924.041</u>	<u>2.296.174</u>
<p>Det samlede antal beskæftigede udgør 8 personer.</p>		
2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder efter skat	57.964	102.191
Indtægtsført badwill.....	52.875	0
	<u>110.839</u>	<u>102.191</u>
3 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		
Resultatandele fra associerede virksomheder efter skat	928.078	1.838.247
Afskrivning goodwill	-1.957	0
	<u>926.121</u>	<u>1.838.247</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	51.856.247	175.000
Tilgang i årets løb	1.081.874	0
Afgang i årets løb.....	-6.777.624	-135.000
	<u>46.160.497</u>	<u>40.000</u>
Kostpris 31. december 2016		
Opskrivninger, primo.....	3.685.241	0
Årets opskrivninger	1.438.223	0
Afgang i årets løb.....	566.104	0
	<u>5.689.568</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016		
Afskrivninger, primo	0	-60.250
Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver	0	20.250
Årets afskrivninger	0	0
	<u>0</u>	<u>-40.000</u>
Afskrivninger 31. december 2016		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>51.850.065</u>	<u>0</u>

NOTER

	2016	2015
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo.....	779.419	779.419
Tilgang i årets løb	475.000	0
	<u>1.254.419</u>	<u>779.419</u>
Kostpris 31. december 2016		
Op- og nedskrivninger primo.....	-75.424	-177.615
Årets resultatandele	57.964	102.191
Periodens opskrivning til indre værdi	52.875	0
	<u>35.415</u>	<u>-75.424</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2016		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>1.289.834</u>	<u>703.995</u>

Selskabet ejer følgende tilknyttede virksomheder:

100 % af anparterne nom. kr. 775.000 i Live in It ApS, Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle. Der er i forbindelse med køb af de resterende anparter i 2016 konstateret en badwill på kr. 52.875, som er indtægtsført i 2016.

66,62 % af anparterne nom. kr. 80.000 svarende til nom. kr. 53.296 i Tønnesgade 3, Vejle ApS, Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle.

NOTER

	2016	2015
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo.....	270.000	0
Tilgang i årets løb	100.000	270.000
	<u>370.000</u>	<u>270.000</u>
Kostpris 31. december 2016		
Op- og nedskrivninger primo.....	1.838.247	0
Årets resultatandele.....	928.078	1.838.247
Periodens nedskrivning til indre værdi.....	-1.957	0
	<u>2.764.368</u>	<u>1.838.247</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2016		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>3.134.368</u>	<u>2.108.247</u>

Selskabet ejer følgende associerede virksomheder:

50 % af anparterne nom. kr. 500.000 svarende til nom. kr. 250.000 i Herning Boliginvest ApS, Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle.

33,33 % af anparterne nom. kr. 60.000 svarende til nom. kr. 20.000 i Gersdorffsgade 16 ApS, Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle.

33,33 % af anparterne nom. kr. 300.000 svarende til nom. kr. 100.000 i Bent Nielsen ApS, Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle. Der er i forbindelse med køb af anparter i 2016 konstateret en goodwill på kr. 1.957, som er udgiftsført i 2016.

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
7 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	750.000	0	0	750.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	1.762.823	0	1.036.960	2.799.783
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	2.618.705	1.819.157	0	4.437.862
Overført resultat.....	5.733.546	0	-624.382	5.109.164
	<u>10.865.074</u>	<u>1.819.157</u>	<u>412.578</u>	<u>13.096.809</u>
		Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital		569.275	0	569.275
Prioritetsgæld.....		37.971.632	673.033	34.066.538
Kreditinstitutter		482.996	14.000	400.000
		<u>39.023.903</u>	<u>687.033</u>	<u>35.035.813</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er indgået huslejekontrakt med en månedlig husleje på kr. 10.671. Der er 6 måneders opsigelsesvarsel.

Der er indgået leasingaftale vedrørende en bil. Den månedlige ydelse udgør i alt kr. 7.722 inkl. moms. Der resterer 5,5 måneder på aftalen. Den samlede forpligtelse udgør kr. 315.908 inkl. moms.

Selskabet er selvskyldnerkautionist for den associerede virksomhed Herning Boliginvest ApS' prioritetsgæld i DLR Kredit A/S. Gælden udgør pr. 31. december 2016 kr. 29.032.867.

Selskabet er selvskyldnerkautionist for den associerede virksomhed Bent Nielsen ApS' prioritetsgæld i Realkredit Danmark A/S. Gælden udgør pr. 31. december 2016 kr. 13.130.663.

Der er givet afkald på udbyttebetaling forinden Den Jyske Sparekasses forhåndsgodkendelse heraf.

Selskabet er sambeskattet med koncernens andre selskaber. Som modervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Der er en tilgodehavende selskabsskat på kr. 86.000 vedrørende indkomståret 2016.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 10.633.812 er der udstedt pantebrev i ejendommene Kalmargårdsvej 12, Fynsvej 52, Juelsgade 6, Juelsgade 8, Juelsgade 10, Vesterbrogade 48 og Nørregade 29, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 16.202.332.

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 1.167.526 er der udstedt pantebrev i ejendommen Kirkevej 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 1.577.500.

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 889.274,06 er der udstedt pantebrev i ejendommen Viborgvej 1, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 1.250.000.

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 3.033.413 er der udstedt pantebrev i ejendommen Houmannsgade 52, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 4.095.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark A/S kr. 4.160.000 er der udstedt pantebrev i ejendommen Krintelsvej 12, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 4.300.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark A/S kr. 6.950.000 er der udstedt pantebrev i ejendommene Nansensvej 7, Houmannsgade 54, Houmannsgade 58, Mercurvej 112 og Højvangen 18A, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 9.700.232.

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark A/S kr. 11.000.000 er der udstedt pantebrev i ejendommene Nørrebrogade 17 A+B, Stefansgade 4 og Bjerregade 38, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 14.150.000.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Den Jyske Sparekasse kr. 2.003.180 er der udstedt pantebrev nom kr. 4.700.000 som underpant i ejendommene Vesterbrogade 48, Kalmargårdsvej 12, Juelsgade 6, Juelsgade 8, Juelsgade 10, Nørregade 29, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 16.202.332.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Ringkjøbing Landbobank A/S kr. 114.404 er der udstedt pantebrev nom kr. 300.000 som underpant i ejendommen Kirkevej 9, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 1.577.500.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Arbejdernes Landsbank A/S kr. 482.996 er der udstedt pantebrev i lejligheden Lille Nygade 9, 2. th., Horsens, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 575.000.

Selskabet har til sikkerhed for gæld i det associerede selskab Gersdorffsgade 16 ApS håndpantset selskabets kapitalandele i Gersdorffsgade 16 ApS.