

# **Odense Byg & Bo ApS**

Sanatorievej 8, 7140 Stouby

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2017  
(34. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1/3 2018

---

Lars Langhoff  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	13
Balance pr. 31. december 2017	14
Noter til årsrapporten	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Odense Byg & Bo ApS  
Sanatorievej 8  
7140 Stouby

CVR-nr.: 75 12 08 18

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 28. juni 1984

Hjemsted: Hedensted

### Bestyrelse

Lars Langhoff, formand  
Just Kristensen  
Marianne Kjerkegaard Kristensen

### Direktion

Just Kristensen

### Revision

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Odense Byg & Bo 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stouby, den 1. marts 2018

### **Direktion**

Just Kristensen

### **Bestyrelse**

Lars Langhoff  
formand

Just Kristensen

Marianne Kjerkegaard Kristensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Odense Byg & Bo ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Byg & Bo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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:

## 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.

Odense, den 1. marts 2018

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32801

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2017	2016	2015	2014	2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	11.209	11.954	11.179	11.300	9.840
Resultat før finansielle poster	18.673	10.300	9.740	10.137	9.267
Årets resultat	10.125	6.213	1.811	4.641	7.201
Balancesum	274.843	265.371	261.112	254.438	249.424
Egenkapital	44.941	34.816	28.604	24.253	19.612
Afkastningsgrad	6,9%	3,9%	3,8%	4,0%	3,7%
Soliditetsgrad	16,4%	13,1%	11,0%	9,5%	7,9%
Forrentning af egenkapital	25,4%	19,6%	6,9%	21,2%	45,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.



## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år køb, salg, administration og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendomme er i efter året 2017 blevet vurderet af en mægler og DLR's vurderingssagkyndig, og værdiansættelsen af ejendommene er et gennemsnit heraf.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 10.124.591, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 44.941.434.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **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 Odense Byg & Bo ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### 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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og autodrift.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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, 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.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### 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.

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

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>11.209.057</b>	<b>11.954</b>
Personaleomkostninger	1	-1.697.220	-1.650
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-44.199	-4
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>9.467.638</b>	<b>10.300</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	9.205.716	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>18.673.354</b>	<b>10.300</b>
Finansielle indtægter	3	862.086	611
Finansielle omkostninger		-6.587.199	-4.918
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.948.241</b>	<b>5.993</b>
Skat af årets resultat	4	-2.823.650	220
<b>Årets resultat</b>		<b>10.124.591</b>	<b>6.213</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		10.124.591	6.213
		<b>10.124.591</b>	<b>6.213</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	5	240.536.000	247.934
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>164.198</u>	<u>10</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>240.700.198</u></b>	<b><u>247.944</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>240.700.198</u></b>	<b><u>247.944</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.810	111
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.702.217	16.933
Andre tilgodehavender		382.877	364
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.228</u>	<u>19</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>34.143.132</u></b>	<b><u>17.427</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>34.143.132</u></b>	<b><u>17.427</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>274.843.330</u></b>	<b><u>265.371</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført resultat		44.741.434	34.616
<b>Egenkapital i alt</b>	7	<b><u>44.941.434</u></b>	<b><u>34.816</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		27.645.600	26.193
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>27.645.600</u></b>	<b><u>26.193</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		182.597.550	185.076
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>182.597.550</u></b>	<b><u>185.076</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.825.030	1.330
Pengeinstitutter		8.951.132	9.562
Selskabsskat		1.371.150	1.100
Anden gæld		7.511.369	7.294
Periodeafgrænsningsposter		65	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.658.746</u></b>	<b><u>19.286</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>202.256.296</u></b>	<b><u>204.362</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>274.843.330</u></b>	<b><u>265.371</u></b>
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		



## Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.480.817	1.447
Pensioner	175.829	166
Andre omkostninger til social sikring	40.574	37
	<u>1.697.220</u>	<u>1.650</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	9.014.973	0
Salg af investeringsejendomme	190.743	0
	<u>9.205.716</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>9.205.716</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	846.509	593
Andre finansielle indtægter	15.577	18
	<u>862.086</u>	<u>611</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.371.150	1.100
Årets udskudte skat	1.452.500	-1.320
	<u>2.823.650</u>	<u>-220</u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	133.224.198
Tilgang i årets løb	192.047
Afgang i årets løb	-10.400.274
Kostpris 31. december	<u>123.015.971</u>
Værdireguleringer 1. januar	114.709.503
Årets værdireguleringer	9.014.973
Årets tilbageførte værdireguleringer	-6.204.447
Værdireguleringer 31. december	<u>117.520.029</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>240.536.000</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets tyve investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense C, Odense M, Odense S, Haarby, Tommerup og Vissenbjerg. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene i Odense C består af 13.789 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 199 lejemål. Ejendommen i Odense M består af 496 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 6 lejemål. Ejendommen i Odense S består af 235 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 3 lejemål. Ejendommene i Haarby består af 840 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 14 lejemål. Ejendommen i Tommerup består af 845 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 13 lejemål. Ejendommen i Vissenbjerg består af 1.404 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 26 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,48-5,25% i Odense C, 4,5% i Odense M, 4,75% i Odense S, 6,5% i Tommerup, 6% i Vissenbjerg samt 7% i Haarby. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,78%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,28	4,78	5,28
Dagsværdi	267.914.000	240.536.000	218.344.000
Ændring i dagsværdi	27.378.000	0	-22.192.000

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	3.607.250
Tilgang i årets løb	200.000
Kostpris 31. december	3.807.250
Af- og nedskrivninger 1. januar	3.598.853
Årets afskrivninger	44.199
Af- og nedskrivninger 31. december	3.643.052
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>164.198</b>

## Noter

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	200.000	34.616.843	34.816.843
Årets resultat	0	10.124.591	10.124.591
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>44.741.434</b>	<b>44.941.434</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>186.406.084</u>	<u>184.422.580</u>	<u>1.825.030</u>	<u>175.840.953</u>
	<b><u>186.406.084</u></b>	<b><u>184.422.580</u></b>	<b><u>1.825.030</u></b>	<b><u>175.840.953</u></b>

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder med Just Holding 2010 ApS som administrationselskab. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabs-skatte samt kildeskatte på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatte og kildeskatte inden for sambeskatningskredsen fremgår administrationselskabets årsrapport. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatte og kildeskatte vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et andet beløb.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Odense Byg & Bo Invest ApS' og Just Estate Odense ApS' bankmellemværende. Gælden udgør pr. 31 december 2017 801 t.kr.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 184.423 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 240.536 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Totalbanken, 8.951 t.kr. har selskabet deponeret ejerpantebreve for i alt 11.378 t.kr. i 2 af selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse 2 ejendomme udgør pr. 31. december 2017 94.464 t.kr.