

Odense Byg & Bo ApS

Sanatorievej 8, 7140 Stouby

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2016
(33. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1/3 2017

Lars Langhoff
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	14
Balance pr. 31. december 2016	15
Noter til årsrapporten	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

Odense Byg & Bo ApS
Sanatorievej 8
7140 Stouby

CVR-nr.: 75 12 08 18
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
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 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stouby, den 23. februar 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 23. februar 2017

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

Kenneth Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

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

	2016	2015	2014	2013	2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	11.956	11.179	11.300	9.840	9.894
Resultat før finansielle poster	10.302	9.740	10.137	9.267	6.381
Årets resultat	6.213	1.811	4.641	7.201	945
Balancesum	265.369	261.112	254.438	249.424	245.665
Egenkapital	34.817	28.604	24.253	19.612	12.411
Afkastningsgrad	3,9%	3,8%	4,0%	3,7%	2,6%
Soliditetsgrad	13,1%	11,0%	9,5%	7,9%	5,1%
Forrentning af egenkapital	19,6%	6,9%	21,2%	45,0%	6,1%

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

Der henvises til omtalen under note 4 i årsregnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 6.213.409, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 34.816.843.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det skal fremhæves, at selskabet har undladt at opskrive investeringsejendomme i indeværende regnskabsår. Dette betyder, at der i år er anvendt et gennemsnitligt afkastskrav på 4,82% mod 4,77% i 2015. På dette grundlag vurderer ledelsen, at ejendomsporteføljens værdi svarer til markedsværdien.

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 2016 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 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Gældsforpligtelserne skal efter den nye regnskabspraksis måles til amortiseret kostpris.

Sammenligningstallene for regnskabsåret 2015, der påvirkes af ændringen i anvendt regnskabspraksis, er tilpasset i resultatopgørelse, balance og noter.

Den indregnede praksisændring mindsker resultatet pr. 31. december 2015 med 1.567 t.kr., øger egenkapitalen med 973 t.kr., øger eventualskatten med 274 t.kr. og mindsker gælden med 2.572 t.kr. Balancesummen er ikke påvirket af ændringen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægt, ejendomsdrift samt 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 varmeregnskabet 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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings 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.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme 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.

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 gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste		11.956.472	11.179
Personaleomkostninger	1	-1.650.533	-1.435
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-4.199</u>	<u>-4</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		10.301.740	9.740
Værdireguleringer af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		10.301.740	9.740
Finansielle indtægter	2	610.269	436
Finansielle omkostninger		<u>-4.918.822</u>	<u>-7.084</u>
Resultat før skat		5.993.187	3.092
Skat af årets resultat	3	<u>220.222</u>	<u>-1.281</u>
Årets resultat		<u>6.213.409</u>	<u>1.811</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.213.409</u>	<u>1.811</u>
		<u>6.213.409</u>	<u>1.811</u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsjendomme	4	247.933.701	247.520
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>8.397</u>	<u>15</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>247.942.098</u>	<u>247.535</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>247.942.098</u>	<u>247.535</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		110.489	28
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.932.447	13.273
Andre tilgodehavender		364.576	254
Periodeafgrænsningsposter		<u>19.096</u>	<u>22</u>
Tilgodehavender		<u>17.426.608</u>	<u>13.577</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>17.426.608</u>	<u>13.577</u>
AKTIVER I ALT		<u>265.368.706</u>	<u>261.112</u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		<u>34.616.843</u>	<u>28.404</u>
Egenkapital i alt	6	<u>34.816.843</u>	<u>28.604</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>26.193.100</u>	<u>27.513</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>26.193.100</u>	<u>27.513</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>185.076.428</u>	<u>186.401</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>185.076.428</u>	<u>186.401</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.329.656	1.288
Pengeinstitutter		9.562.135	9.644
Selskabsskat		1.099.978	475
Anden gæld		<u>7.290.566</u>	<u>7.187</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>19.282.335</u>	<u>18.594</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>204.358.763</u>	<u>204.995</u>
PASSIVER I ALT		<u>265.368.706</u>	<u>261.112</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.446.879	1.271
Pensioner	166.274	135
Andre omkostninger til social sikring	37.380	29
	<u>1.650.533</u>	<u>1.435</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>4</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	592.268	421
Andre finansielle indtægter	18.001	15
	<u>610.269</u>	<u>436</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.099.978	475
Årets udskudte skat	-1.320.200	806
	<u>-220.222</u>	<u>1.281</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar		132.809.614
Tilgang i årets løb		<u>414.584</u>
Kostpris 31. december		<u>133.224.198</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	Investerings- ejendomme
Værdireguleringer 1. januar	<u>114.709.503</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>114.709.503</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>247.933.701</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastskrav i intervallet 4,50% - 6,50%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,82%.

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

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>4,32</u>	<u>4,82</u>	<u>5,32</u>
Dagsværdi	<u>272.738.338</u>	<u>247.933.701</u>	<u>222.549.127</u>
Ændring i dagsværdi	<u>24.804.637</u>	<u>0</u>	<u>-25.384.574</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	<u>3.607.250</u>
Kostpris 31. december	<u>3.607.250</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	3.594.654
Årets afskrivninger	<u>4.199</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>3.598.853</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>8.397</u></u>

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	200.000	28.403.434	28.603.434
Årets resultat	<u>0</u>	<u>6.213.409</u>	<u>6.213.409</u>
Egenkapital 31. december	<u><u>200.000</u></u>	<u><u>34.616.843</u></u>	<u><u>34.816.843</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>187.689.239</u>	<u>186.406.084</u>	<u>1.329.656</u>	<u>179.902.328</u>
	<u><u>187.689.239</u></u>	<u><u>186.406.084</u></u>	<u><u>1.329.656</u></u>	<u><u>179.902.328</u></u>

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Odense Byg & Bo Invest ApS' og Just Estate Odense ApS' bankmellemværende. Gælden udgør pr. 31. december 2016 16.444 t.kr.

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 186.405 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør 247.934 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Totalbanken, 9.562 t.kr. har selskabet deponeret ejerpantebreve for i alt 12.378 t.kr. i 4 af selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse 4 ejendomme udgør pr. 31. december 2016 100.190 t.kr.

Udenfor selskabets anskaffelsessum på ejendomme eksisterer der på ejendommen Store Glasvej 7, Odense lån med samlet lånerestgæld på 739 t.kr. (hovedstol 1.162 t.kr.), hvortil der ydes offentlig støtte (byfornyelseslån).