

Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S

Bagsværdvej 185

2880 Bagsværd

CVR-nr. 10613477

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Hørsholm den 26/5/2017



MADS BECH PEDERSEN

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S Bagsværdvej 185 2880 Bagsværd
	CVR-nr. 10613477
	Regnskabsår 1. januar 2016 - 31. december 2016
Bestyrelse	Lars Bech, Formand Mads Bech Pedersen, Adm. direktør Bente Pedersen
Direktion	Mads Bech Pedersen, Adm. direktør
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm CVR-nr.: 39463113

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Villy Pedersen Ejendomsselskab 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 regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 19. maj 2017

Direktion

Mads Bech Pedersen

Adm. direktør

Bestyrelse

Lars Bech

Formand

Mads Bech Pedersen

Adm. direktør

Bente Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 2016 - 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hørsholm, den 19. maj 2017

KRESTON CM

Statsautoriseret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113



Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at foretage investering i, administration og udlejning af fast ejendom samt at foretage anden investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 3.492.135, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 90.159.636, og en egenkapital på kr. 34.714.489.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med visse tilvalg fra klasse C.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31. december 2015 uden tilpasning af sammenligningstallene. Ændringen har ingen effekt på årets resultat, egenkapital eller aktivsum.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav på 3,25-6,00% baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 5%.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år, hvor der budgetteres med 35 - 100 kr./kvm.

Selskabets ejendomme er ikke opdelt i kategorier, da karakteristika for ejendomme vurderes ens, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Varebeholdninger

Aktiver der besiddes med salg for øje måles til kostpris, er overført fra investeringsejendomme og måles til kostpris..

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af den under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til resultatopgørelsen. Rentetilskrivning på indeståendet føres tilsvarende under posten "Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond".

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond

Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.215.253	1.930.150
Personaleomkostninger	1	-390.954	-518.159
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.268.844	1.516.285
Dagsværdiregulering af gæld		0	-198.297
Driftsresultat		3.093.143	2.729.979
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		707.903	973.266
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		434.577	1.414.003
Finansielle indtægter	2	333.763	394.737
Finansielle omkostninger	3	-1.707.788	-1.259.609
Resultat før skat		2.861.598	4.252.376
Skat af årets resultat	4	630.537	-682.038
Årets resultat		3.492.135	3.570.338
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		206.800	0
Overført resultat		3.285.335	3.570.338
Resultatdisponering		3.492.135	3.570.338

Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	65.000.000	67.700.000
Materielle anlægsaktiver		65.000.000	67.700.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	6, 7	5.031.173	4.697.748
Andre værdipapirer og kapitalandele	6, 8	4.427.328	3.992.273
Finansielle anlægsaktiver		9.458.501	8.690.021
Anlægsaktiver		74.458.501	76.390.021
Aktiver bestemt for salg		1.934.517	0
Varebeholdninger		1.934.517	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	493.422
Andre tilgodehavender		11.264.761	11.847.158
Indestående Grundejernes Investeringsfond		1.848.806	1.684.562
Periodeafgrænsningsposter		53.051	51.199
Tilgodehavender		13.166.618	14.076.341
Likvide beholdninger		600.000	1.373
Omsætningsaktiver		15.701.135	14.077.714
Aktiver		90.159.636	90.467.735

Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	4.400.000	4.400.000
Overført resultat	10	30.107.689	26.822.354
Udbytte for regnskabsåret	11	206.800	0
Egenkapital		34.714.489	31.222.354
Hensættelser til udskudt skat		5.939.041	6.630.232
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		1.848.806	1.684.562
Hensatte forpligtelser		7.787.847	8.314.794
Gæld til kreditinstitutter		38.757.808	38.579.491
Gæld til banker		4.483.341	5.676.054
Anden gæld		0	1.069.293
Langfristede gældsforpligtelser	12	43.241.149	45.324.838
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.300.000	2.599.999
Gæld til banker		627.520	919.394
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.492	70.564
Selskabsskat		60.654	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.825.506	1.578.957
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		202.804	109.085
Periodeafgrænsningsposter		372.175	327.750
Kortfristede gældsforpligtelser		4.416.151	5.605.749
Gældsforpligtelser		47.657.300	50.930.587
Passiver		90.159.636	90.467.735
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	384.000	506.177
Andre omkostninger til social sikring	3.904	7.984
Andre personaleomkostninger	3.050	3.998
	390.954	518.159
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	333.763	394.737
	333.763	394.737
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.889.217	1.259.609
	1.889.217	1.259.609
4. Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	-691.191	682.038
Skat af årets resultat	60.654	0
	-630.537	682.038
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	50.213.643	50.621.374
Afgang i årets løb	-417.781	-407.731
Kostpris ultimo	49.795.862	50.213.643
Opskrivninger primo	17.486.357	17.078.626
Årets op- og nedskrivninger	-2.282.219	407.731
Opskrivninger ultimo	15.204.138	17.486.357
Regnskabsmæssig værdi ultimo	65.000.000	67.700.000

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi pr. 31. december 2016. Dagsværdien er beregnet efter afkastbaserede modeller, samt under hensynstagen til sammenlignelige transaktioner for området.

Noter

2016

2015

6. Oplysninger om kapitalandele

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Loop Hjørring ApS	Hjørring	34,00	565.997	432.363
Henley Ejendomme ApS	Bagsværd	50,00	9.677.466	1.120.844
			10.243.463	1.553.207

Andre kapitalandele

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S München-Atrium	København	10,00	44.126.833	4.345.772
Komplementar München-Atrium ApS	København	10,00	141.652	4.781
			44.268.485	4.350.553

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution t.kr. 1.000 overfor den associerede virksomhed Henley Ejendomme ApS' bankforbindelse.

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution overfor bankmellemværender i associeret virksomhed K/S München-Atrium.

7. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	6.267.500	6.267.500
Kostpris ultimo	6.267.500	6.267.500
Op- og nedskrivninger primo	-1.569.752	-2.355.570
Årets resultat	707.425	972.818
Udloddede udbytter	-374.000	-187.000
Op- og nedskrivninger ultimo	-1.236.327	-1.569.752
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.031.173	4.697.748

Noter

	2016	2015	
8. Andre værdipapirer og kapitalandele			
Kostpris primo	2.034.000	2.034.000	
Kostpris ultimo	2.034.000	2.034.000	
Op- og nedskrivninger primo	1.958.273	543.822	
Årets opskrivninger	435.055	1.414.451	
Op- og nedskrivninger ultimo	2.393.328	1.958.273	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.427.328	3.992.273	
9. Virksomhedskapital			
Saldo primo	4.400.000	4.400.000	
Årets tilgang	0	0	
Saldo ultimo	4.400.000	4.400.000	
Aktiekapitalen er fordelt således: Aktier, 880 stk. á nom. kr. 5.000			
Udover sidste årets bevægelser har selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
10. Overført resultat			
Saldo primo	26.822.354	23.252.016	
Overført af årets resultat	3.285.335	3.570.338	
Saldo ultimo	30.107.689	26.822.354	
11. Udbytte for regnskabsåret			
Årets tilgang	206.800	0	
Saldo ultimo	206.800	0	
12. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	38.757.808	700.000	36.000.000
Gæld til banker	4.483.341	600.000	2.000.000
	43.241.149	1.300.000	38.000.000

Noter

2016

2015

13. Eventualforpligtelser

Saldo på konto for udvendig vedligeholdelse hos Grundejernes Investeringsfond (§18) udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 1.120.

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution overfor den associerede virksomhed Henley Ejendomme ApS' bankforbindelse.

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution overfor bankmellemværender i associeret virksomhed K/S München-Atrium.

Selskabet har en resthæftelse på kapitalandelene i K/S München-Atrium. Resthæftelsen udgør t.kr. 7.200.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 39.458, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 67.700.

Der er overfor mellemværende med pengeinstitutter afgivet ejerpantebreve nom. t.kr. 36.529.

Selskabets beholdning af anparter i Henley Ejendomme ApS hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 4.839 er stillet til sikkerhed overfor dette selskabs pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Nydammen ApS gæld til Monterey Invest ApS som udgør t.kr. 3.832 pr. 31. december 2016.

15. Indestående Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Selskabet har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indestændet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indestændet på den særskilte konto og bindingspligten.