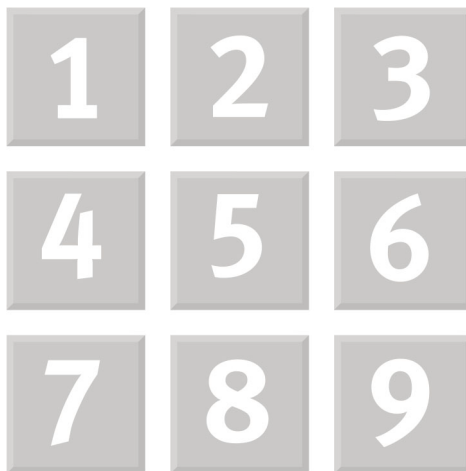


Ejendomsselskabet A/S af 24/6 1988

Nymøllevej 50
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 12 22 90 70



Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. maj 2017

Ulrich Dahlsgaard Hejle
Dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	13
Balance pr. 31. december 2016	14
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet A/S af 24/6 1988
Nymøllevej 50
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 12 22 90 70
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 24. juni 1988
Regnskabsår: 29. regnskabsår
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Bestyrelse

Ulrich Dahlsgaard Hejle, formand
Ole Lund-Thomsen
Carsten Mark Jensen

Direktion

Carsten Mark Jensen, direktør

Revision

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet A/S af 24/6 1988.

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.

Kgs. Lyngby, den 3. maj 2017

Direktion

Carsten Mark Jensen
direktør

Bestyrelse

Ulrich Dahlsgaard Hejle
formand

Ole Lund-Thomsen

Carsten Mark Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet A/S af 24/6 1988

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet A/S af 24/6 1988 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vor 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 9, hvoraf usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme er beskrevet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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

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

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

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

Hillerød, den 3. maj 2017

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
CVR-nr. 54 87 99 11

Carsten Bjørn Nielsen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse, køb, salg og udlejning af ejendomme mv. samt udførelse af projekteringsarbejder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.879.106, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 25.088.712.

Sidste års store investeringer på renovering af selskabets ejendomme har bevirket at der er udlejet flere lejemål. Derudover har der i året været foretaget væsentlig mindre vedligeholdelser end sidste år.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet A/S af 24/6 1988 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.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Tilretning af sammenligningstal

Sammenligningstallet vedrørende kapitalandel i associerede selskaber er tilpasset med kr. 255.429, idet forrige års tal var medtaget under kapitalandele i tilknyttede selskaber.

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.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme og konsulentarbejde indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter vedrørende selskabets ejendomsinvestering.

Selskabets ejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringen føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede måling.

Ledelsen foretager årligt en måling af ejendommene på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budgetter for det kommende driftsår, korrigeret for udsving som karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og indregnes på basis af nettolejen med en forretningsprocent på henholdsvis:

Lager- og industribygninger	7 - 8%
Kontorbygninger	6 - 7%
Beboelsesejendomme	4 - 5%

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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.

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsselskabet A/S af 24/6 1988, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Unoteret aktier, der ikke reguleres på et aktivt marked, indregnes som udgangspunkt til kostpris. æslgæsgjæksgjæskgjæsjgh

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet A/S af 24/6 1988 hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		119.978	2.417.196
Personaleomkostninger	1	-714.308	-694.437
Resultat før af- og nedskrivninger		-594.330	1.722.759
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-227.431	-74.900
Resultat før finansielle poster		-821.761	1.647.859
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-154.303	3.435.390
Finansielle indtægter	3	5.255.576	134.515
Finansielle omkostninger	4	-2.960.638	-2.254.796
Resultat før skat		1.318.874	2.962.968
Skat af årets resultat	5	560.232	2.941.940
Årets resultat		1.879.106	5.904.908
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-154.303	2.673.546
Overført resultat		2.033.409	3.231.362
		1.879.106	5.904.908

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		102.308.502	102.308.502
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		408.515	635.946
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	102.717.017	102.944.448
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.511.942	6.675.393
Kapitalandele i associerede virksomheder		264.577	255.429
Finansielle anlægsaktiver		6.776.519	6.930.822
Anlægsaktiver i alt		109.493.536	109.875.270
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.950	403.725
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.442.897	1.587.252
Andre tilgodehavender		4.282.867	2.264.613
Periodeafgrænsningsposter		91.020	130.809
Tilgodehavender		7.822.734	4.386.399
Værdipapirer		11.460.709	3.110.164
Værdipapirer		11.460.709	3.110.164
Likvide beholdninger		1.623.878	1.155.626
Omsætningsaktiver i alt		20.907.321	8.652.189
Aktiver i alt		130.400.857	118.527.459

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.519.243	2.673.546
Overført resultat		21.569.469	19.536.060
Egenkapital	7	25.088.712	23.209.606
Hensættelse til udskudt skat		4.906.193	5.007.161
Hensatte forpligtelser i alt		4.906.193	5.007.161
Gæld til realkreditinstitutter		29.813.097	24.221.963
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.405.629	55.950.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	90.218.726	80.171.963
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.368.200	1.570.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		440.726	270.873
Gæld til tilknyttede virksomheder		275.530	1.260.373
Anden gæld		8.102.770	7.036.683
Kortfristede gældsforpligtelser		10.187.226	10.138.729
Gældsforpligtelser i alt		100.405.952	90.310.692
Passiver i alt		130.400.857	118.527.459
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	659.243	666.480
Andre omkostninger til social sikring	3.372	2.733
Andre personaleomkostninger	51.693	25.224
	714.308	694.437
	714.308	694.437
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	227.431	231.100
Gevinst og tab ved afhændelse	0	-156.200
	227.431	74.900
	227.431	74.900
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	227.431	231.100
Tab/(gevinst) ved salg af materielle anlægsaktiver	0	-156.200
	227.431	74.900
	227.431	74.900
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	35.322	26.043
Andre finansielle indtægter	5.220.254	108.472
	5.255.576	134.515
	5.255.576	134.515
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.977	22.045
Andre finansielle omkostninger	2.949.661	2.232.751
	2.960.638	2.254.796
	2.960.638	2.254.796

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-545.514	-3.132.391
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-14.718	190.451
	-560.232	-2.941.940
	-560.232	-2.941.940

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2016	82.934.383	1.451.720	500.000	84.886.103
Tilgang i årets løb	1.144.668	0	0	1.144.668
Overførsler i årets løb	772.249	0	0	772.249
Kostpris 31. december 2016	84.851.300	1.451.720	500.000	86.803.020
Opskrivninger 1. januar 2016	19.374.119	0	0	19.374.119
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-1.144.668	0	0	-1.144.668
Overførsler i årets løb	-772.249	0	0	-772.249
Opskrivninger 31. december 2016	17.457.202	0	0	17.457.202
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	815.774	500.000	1.315.774
Årets afskrivninger	0	227.431	0	227.431
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	0	1.043.205	500.000	1.543.205
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	102.308.502	408.515	0	102.717.017

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	1.000.000	2.673.546	19.536.060	23.209.606
Årets resultat	0	-154.303	2.033.409	1.879.106
Egenkapital 31. december 2016	1.000.000	2.519.243	21.569.469	25.088.712

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	25.792.763	31.181.297	1.368.200	23.492.200
Gæld til tilknyttede virksomheder	55.950.000	60.405.629	0	0
	81.742.763	91.586.926	1.368.200	23.492.200

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Målingen er baseret på en afkastbaseret model med et fast afkastkrav.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen. Det er ledelsens vurdering, at den anvendte model giver en korrekt værdiansættelse af investeringsejendommene.

10 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber og er administrationsselskab i sambeskatningskredsen.

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningen. Den samlede selskabsskat i koncernen udgør kr. 0.

Noter til årsrapporten

10 Eventualposter m.v. (Fortsat)

Selskabet har leasingforpligtelser for 135.000 kr., der forfalder inden for det kommende år.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 31.181 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 102.717.

Til sikkerhed for lån er der i selskabets ejendomme udover prioritetsgælden tinglyst ejerpantebreve og skadeløshedsbreve på t.kr. 79.847.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor Københavns Andelskasse for nuværende og fremtidige forpligtelser af enhver art vedrørende lån som datterselskabet Ejendoms-selskabet2900 ApS påtager sig. Dog maksimalt 2 mio. kr.