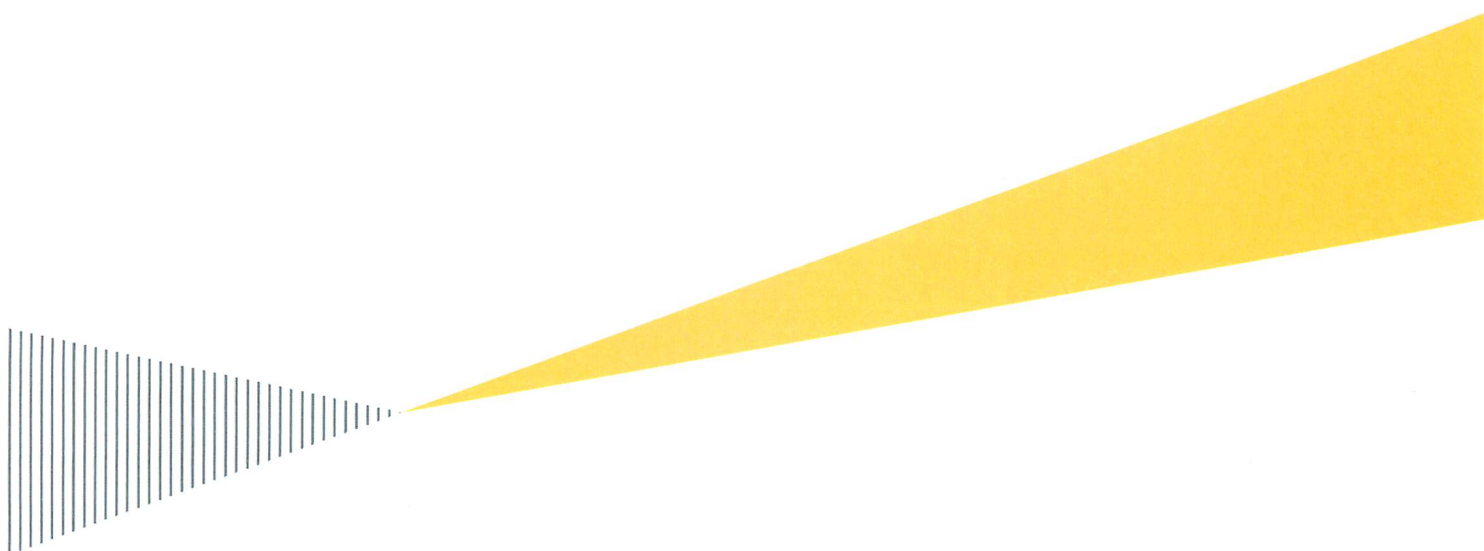


Dansk-Fransk Gastronomi ApS

c/o Advokat Michael Rasmussen
Stockholmsgade 37, 2100 København Ø

CVR-nr. 13 48 41 47



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2017

Som dirigent:

Michael Rasmussen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Dansk-Fransk Gastronomi ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Rasmussen', written over a dotted line.

Michael Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dansk-Fransk Gastronomi ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk-Fransk Gastronomi ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 31. maj 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Martin Aisbæk
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Dansk-Fransk Gastronomi ApS
Adresse, postnr., by	c/o Advokat Michael Rasmussen Stockholmsgade 37, 2100 København Ø
CVR-nr.	13 48 41 47
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Michael Rasmussen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016 udgør 8.074.392 kr. mod 8.450.746 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 4.980.565 kr. mod 5.734.768 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 45.780.676 kr.

Der er konstateret en fejl ved opgørelsen af dagsværdien af prioritetsgæld pr. 31. december 2015, der medførte, at årets resultat efter skat for 2015 og egenkapitalen pr. 31. december 2015 blev 330 t.kr. for høj i årsrapporten for 2015. Fejlen er korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal for 2015 i indeværende regnskab. Der henvises til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Nettoomsætning	8.074.392	8.450.746
	Andre eksterne omkostninger	-4.296.789	-3.744.651
	Bruttoresultat	3.777.603	4.706.095
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.777.603	4.706.095
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.100.000	1.750.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	310.232
	Resultat før finansielle poster	5.877.603	6.766.327
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.387.167	972.698
3	Finansielle indtægter	203.130	406.110
4	Finansielle omkostninger	-1.433.364	-1.119.422
	Resultat før skat	6.034.536	7.025.713
5	Skat af årets resultat	-1.053.971	-1.290.945
	Årets resultat	4.980.565	5.734.768
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	4.980.565	5.734.768
		4.980.565	5.734.768

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	94.550.000	92.450.000
		<u>94.550.000</u>	<u>92.450.000</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.240.407	1.853.240
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.800.170	7.822.358
	Andre værdipapirer og kapitalandele	121.850	143.218
		<u>15.162.427</u>	<u>9.818.816</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>109.712.427</u>	<u>102.268.816</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	165.823	104.442
	Andre tilgodehavender	669.955	959
		<u>835.778</u>	<u>105.401</u>
	Likvide beholdninger	<u>986.111</u>	<u>967.514</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.821.889</u>	<u>1.072.915</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>111.534.316</u></u>	<u><u>103.341.731</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	45.580.676	40.600.111
	Egenkapital i alt	45.780.676	40.800.111
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	7.009.000	6.308.006
	Hensatte forpligtelser i alt	7.009.000	6.308.006
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	33.811.716	35.687.223
	Forudbetalt deposita og husleje	2.426.561	2.198.093
		36.238.277	37.885.316
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.835.521	1.609.425
	Forudbetalt husleje	1.583.902	862.867
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.762	79.945
	Gæld til tilknyttede virksomheder	24.387	8.769
	Skyldig selskabsskat	108.605	91.090
11	Anden gæld	18.891.186	15.696.202
		22.506.363	18.348.298
	Gældsforpligtelser i alt	58.744.640	56.233.614
	PASSIVER I ALT	111.534.316	103.341.731

- 1 Anvendt regnskabspraksis
12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
13 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	34.865.343	35.065.343
Overført, jf. resultatdisponering	0	5.734.768	5.734.768
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	40.600.111	40.800.111
Overført, jf. resultatdisponering	0	4.980.565	4.980.565
Egenkapital 31. december 2016	200.000	45.580.676	45.780.676

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk-Fransk Gastronomi ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen er en lille koncern, jf. årsregnskabsloven § 110.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

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

Prioritetsgæld til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Tidligere blev prioritetsgælden målt til kursværdi og årets kursværdiregulering af prioritetsgælden ført i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme".

Kursværdien af prioritetsgældende pr. 1. januar 2016 er anvendt som indgangsværdi til måling af prioritetsgælden til amortiseret kostpris i henhold til årsregnskabslovens overgangsregler. Overgangsreglen betyder, at sammenligningstallene ikke tilrettes.

Ændringen medfører en forøgelse af resultat før skat med 706 t.kr. for 2016 (ingen ændring for 2015), mens selskabets aktiver, passiver og egenkapital ikke er ændret pr. 31. december 2015 og 31. december 2016.

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

Væsentlige fejl

Dagsværdi af prioritetsgæld pr. 31. december 2015 blev som følge af en fejlberedning opgjort for højt med 431 t.kr., der medførte, at regnskabsposten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme blev indregnet med et for højt beløb og dagsværdien af prioritetsgælden med et for lavt beløb i årsrapporten for 2015.

Fejlen er korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal for 2015 i indeværende regnskab. Korrektionen har medført, at årets resultat efter skat for 2015 er påvirket negativt med 330 t.kr., og prioritetsgælden pr. 31. december 2015 er øget med 431 t.kr. Samlet er balancesummen uændret og egenkapitalen reduceret med 330 t.kr. pr. 31. december 2015.

Fejlen har ikke medført korrektioner til årets resultat før skat for 2016, balancesummen eller egenkapitalen pr. 31. december 2016. Der henvises endvidere til omtalen i ledelsesberetningen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter fra udlejning.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendomme m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

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

Modervirksomheden 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.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi opgjort pr. ejendom. Dagsværdien beregnes ved anvendelse af 1-årig afkastmodel på basis af forventede lejeindtægter og ordinære driftsomkostninger for den enkelte ejendom samt fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, lejernes bonitet m.v.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt.

Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2016	2015
3 Finansielle indtægter		
Opskrivning af finansielle aktiver	0	356.311
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	199.321	0
Rentegodtgørelse vedrørende acontoskat	0	2.410
Andre finansielle indtægter	3.809	47.389
	<u>203.130</u>	<u>406.110</u>
4 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	94.719	0
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	336.688
Andre finansielle omkostninger	1.338.645	782.734
	<u>1.433.364</u>	<u>1.119.422</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	350.605	603.500
Årets regulering af udskudt skat	700.993	681.243
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.373	6.202
	1.053.971	1.290.945
6 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016		70.657.873
Kostpris 31. december 2016		70.657.873
Værdireguleringer 1. januar 2016		21.792.127
Årets opskrivning		2.100.000
Værdireguleringer 31. december 2016		23.892.127
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		94.550.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 13.

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort pr. ejendom ved anvendelse af 1-årig afkastmodel på basis af forventede lejeindtægter og ordinære driftsomkostninger for den enkelte ejendom samt fastsat afkastkrav.

Forventede lejeindtægter opgøres som realiseret leje for indeværende år med tillæg af forventet leje ved genudlejning af tomme lejemål.

Driftsomkostninger opgøres som realiseret driftsomkostninger med afsættelse af ordinære vedligeholdelsesomkostninger.

Lejeindtægterne og driftsomkostningerne er ikke inflationsreguleret.

Afkastkravet fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, lejernes bonitet m.v.

Investeringsejendommenes dagsværdi er således opgjort og indregnet i årsrapporten i henhold til årsregnskabslovens regler til brug for aflæggelse af årsregnskabet.

Efter ledelsens opfattelse kan værdien af ejendommene også opgøres efter andre værdiansættelsesmetoder og forudsætninger og kan derfor ikke påberåbes af offentlige myndigheder, forsikrings-selskaber, private eller andre som værende af betydning ved opgørelse af værdier af selskabets faste ejendomme, herunder i tilfælde af ekspropriation, skadeforvoldelse, erstatning, herunder i forsikringsforhold og eller i øvrigt.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme (fortsat)

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning anvendt ved opgørelse af dagsværdien er et gennemsnitligt afkastkrav på 7,3 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 94.550 t.kr. pr. 31. december 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 6.030 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 6.910 t.kr.

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2016	2.187.500	8.836.541	143.218	11.167.259
Tilgang i årets løb	0	4.072.531	0	4.072.531
Afgang i årets løb	0	0	-21.368	-21.368
Kostpris 31. december 2016	2.187.500	12.909.072	121.850	15.218.422
Værdireguleringer				
1. januar 2016	-334.260	-1.014.183	0	-1.348.443
Andel af årets resultat	1.387.167	0	0	1.387.167
Nedskrivning	0	-94.719	0	-94.719
Værdireguleringer				
31. december 2016	1.052.907	-1.108.902	0	-55.995
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2016	3.240.407	11.800.170	121.850	15.162.427

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder					
Investering					
ApS	ApS	København	100,00 %	2.570.803	908.523
Dansk ApS	ApS	København	100,00 %	669.604	478.644

kr. 2016 2015

9 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

Anparter, 200 stk. a nom. 1.000,00 kr.	200.000	200.000
	200.000	200.000

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 25.219 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	35.647.237	1.835.521	33.811.716	20.895.990
Forudbetalt deposita og husleje	2.426.561	0	2.426.561	0
	<u>38.073.798</u>	<u>1.835.521</u>	<u>36.238.277</u>	<u>20.895.990</u>

kr.	2016	2015
11 Anden gæld		
Skyldig moms og afgifter	105.210	79.358
Indvendig vedligeholdelse	271.108	271.108
Pengekreditorer	18.208.683	15.229.370
Andre skyldige omkostninger	306.185	116.366
	<u>18.891.186</u>	<u>15.696.202</u>

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomst-året 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

13 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i investeringsejendomme til en regnskabsmæssig værdi på 94.550 t.kr.

Selskabet har desuden til respektive ejerforeninger udstedt ejerpantebreve og skadeløsbreve for i alt ca. 100.000 kr.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.