

Ejendomsaktieselskabet Landemærket

Dybensgade 6, 1071 København K

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 13 67 79 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2017.

Michael Bech
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Resultatopgørelse
- 14 Balance
- 16 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsaktieselskabet Landemærket.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. marts 2017

Direktion

Poul Erik Bech

Bestyrelse

Michael Bech
formand

Poul Erik Bech

Ketty Bech

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Landemærket

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Landemærket 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 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.

Vejle, den 30. marts 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Landemærket Dybengade 6 1071 København K
	CVR-nr.: 13 67 79 72
	Stiftet: 10. november 1989
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Bech, formand Poul Erik Bech Ketty Bech
Direktion	Poul Erik Bech
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
Dattervirksomhed	EDC Finanscenter Poul Erik Bech A/S, København K
Associeret virksomhed	EDC Finanscenter 1 A/S, København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været erhvervelse og besiddelse af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt med de nævnte formål beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.563 t.kr. mod 1.732 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.424 t.kr. mod 2.208 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Landemærket er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

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

- 1 Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme
Finansielle forpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forringelse af årets resultat før skat med 819 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 180 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forringes med 639 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. balancedagen forringes med 639 t.kr.

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

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi ud fra ejendommens afkast. Dagsværdien opgøres ud fra en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel. Modellen tager udgangspunkt i et normaliseret nettoresultat på baggrund af et driftsbudget for den enkelte ejendom. Nettoresultatet for den enkelte ejendom kapitaliseres med et for ejendommen fastsat krav, hvorefter der tillægges et beløb for deposita og forudbetalt husleje, samt fratrækkes et beløb til afsat vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsaktieselskabet Landemærket som administrations-selskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	1.563.427	1.732.035
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.933	-36.067
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-473.194
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-819.893	825.417
Driftsresultat	736.601	2.048.191
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	653.400	253.903
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	1.734.168	943.329
Andre finansielle indtægter	1.043.554	759.165
1 Øvrige finansielle omkostninger	-450.413	-1.491.380
Resultat før skat	3.717.310	2.513.208
Skat af årets resultat	-292.870	-305.653
Årets resultat	3.424.440	2.207.555
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	94.369	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.480.265	1.197.232
Udbytte for regnskabsåret	115.000	0
Overføres til overført resultat	1.734.806	1.010.323
Disponeret i alt	3.424.440	2.207.555

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	6.933
3 Investeringsejendomme	<u>42.457.057</u>	<u>41.975.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.457.057</u>	<u>41.981.933</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.763.453	3.110.053
5 Kapitalandel i associeret virksomhed	<u>7.314.801</u>	<u>3.480.369</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.078.254</u>	<u>6.590.422</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>52.535.311</u>	<u>48.572.355</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.052	83.581
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	300.000	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	119.409
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	136.697	0
Andre tilgodehavender	0	1.761
Periodeafgrænsningsposter	<u>13.663</u>	<u>13.341</u>
Tilgodehavender i alt	<u>470.412</u>	<u>218.092</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>10.669.106</u>	<u>10.009.995</u>
Værdipapirer i alt	<u>10.669.106</u>	<u>10.009.995</u>
Likvide beholdninger	<u>254.270</u>	<u>22.589</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.393.788</u>	<u>10.250.676</u>
Aktiver i alt	<u>63.929.099</u>	<u>58.823.031</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.677.497	1.197.232
8 Overført resultat	32.966.020	31.231.214
Foreslået udbytte for regnskabsåret	115.000	0
Egenkapital i alt	<u>36.258.517</u>	<u>32.928.446</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.702.700	5.835.200
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.702.700</u>	<u>5.835.200</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	15.927.694	15.158.384
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.927.694	15.158.384
Kortfristet del af langfristet gæld	50.583	50.262
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.533	93.735
Selskabsskat	115.626	0
Anden gæld	5.844.446	4.757.004
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.040.188	4.901.001
Gældsforpligtelser i alt	<u>21.967.882</u>	<u>20.059.385</u>
Passiver i alt	<u>63.929.099</u>	<u>58.823.031</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>450.413</u>	<u>1.491.380</u>
	<u>450.413</u>	<u>1.491.380</u>
 2. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo		<u>233.000</u>
Kostpris ultimo		<u>233.000</u>
Af- og nedskrivninger primo		226.067
Årets afskrivninger		<u>6.933</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>233.000</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo		 <u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>						
3. Investeringsejendomme								
Kostpris primo	21.453.484	20.735.290						
Tilgang i årets løb	<u>482.057</u>	<u>718.194</u>						
Kostpris ultimo	<u>21.935.541</u>	<u>21.453.484</u>						
Regulering til dagsværdi primo	20.521.516	20.994.710						
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-473.194</u>						
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>20.521.516</u>	<u>20.521.516</u>						
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>42.457.057</u>	<u>41.975.000</u>						
<p>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 mv.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table> <tr> <td>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">5,76</td> </tr> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">4,75</td> </tr> </table>			Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,76	Højeste afkastprocent	7	Laveste afkastprocent	4,75
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,76							
Højeste afkastprocent	7							
Laveste afkastprocent	4,75							
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed								
Kostpris primo	2.856.150	0						
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.856.150</u>						
Kostpris ultimo	<u>2.856.150</u>	<u>2.856.150</u>						
Opskrivninger primo	253.903	0						
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	653.400	253.903						
Udbytte	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>						
Opskrivninger ultimo	<u>-92.697</u>	<u>253.903</u>						
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.763.453</u>	<u>3.110.053</u>						
Tilknyttet virksomhed:								
	Hjemsted	Ejerandel						
EDC Finanscenter Poul Erik Bech A/S	København K	100 %						

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris primo	2.537.040	0
Tilgang i årets løb	<u>2.100.264</u>	<u>2.537.040</u>
Kostpris ultimo	<u>4.637.304</u>	<u>2.537.040</u>
Opskrivninger primo	943.329	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.595.218	943.329
Egenkapital bevægelser i kapitalandel	<u>138.950</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>2.677.497</u>	<u>943.329</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.314.801</u>	<u>3.480.369</u>
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
EDC Finanscenter 1 A/S	København K	40,15 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<p>Aktiekapitalen består af 100 aktier a 500 kr. og multipla heraf. Aktierne er opdelt i nedenstående klasser:</p>		
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	1.197.232	0
Resultatandel	<u>1.480.265</u>	<u>1.197.232</u>
	<u>2.677.497</u>	<u>1.197.232</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	31.231.214	30.220.891
Årets overførte overskud eller underskud	1.734.806	1.010.323
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	94.369	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>-94.369</u>	<u>0</u>
	<u>32.966.020</u>	<u>31.231.214</u>