City Apartment A/S

Hjalmar Brantings Plads 2

2100 København Ø

(Cvr. nr. 14 40 84 87)

Årsrapport for perioden

01.01.-31.12.2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,

den 15. juni 2017

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Koncernoversigt pr. 31.12.2016	5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7-15
Anvendt regnskabspraksis	16-26
Koncern:	
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2016	27
Balance pr. 31.12.2016	28-29
Egenkapitalopgørelse	30
Pengestrømsopgørelse	31
Moderselskab:	
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2016	32
Balance pr.31.12.2016	33-34
Egenkapitalopgørelse	35
Koncern	
Noter	36-42
Moderselskab	
Noter	43-52

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2016 for **City Apartment A/S**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017

Direktion

Bent Andreasen

Bestyrelse

Svend Petersen
(formand)

Ole Grønlund

Anne Hagstrøm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i City Apartment A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for City Apartment A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
(fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisions-påtegning 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
(fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. juni 2017
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
(cvr. nr. 34 20 89 36)

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Koncernoversigt pr. 31. december 2016

Moderselskab

City Apartment A/S

Tilknyttede virksomheder

Egesø ApS, 100% Danmark
ApS SPKR4 nr. 3364, 100% Danmark
Strandhuset ApS, 100% Danmark
Kurland ApS, 100% Danmark
Copenhagen City Apartment ApS, 100% Danmark
Apartment Copenhagen ApS, 100% Danmark
Edison ApS, 100% Danmark
Olof Palmes Gade 7, København ApS, 100% Danmark
Hellebo Park Helsingør ApS, 100% Danmark
Gamle Ege GmbH Berlin, 100% Tyskland
SIA ARTIS JP, 100% Letland
SIA Raudenieki, 100% Letland
SIA Glerup Agro, 100% Letland
Stockholmsgade 49 I/S, 100% Danmark
JBN Ejendomme A/S, 100% Danmark
MAFA ApS, 100% Danmark
ERDA ApS, 100% Danmark
ENBE ApS, 100% Danmark
HEGO ApS, 100% Danmark
LYBØ ApS, 100% Danmark
FUSO ApS, 100% Danmark
NYGÅ ApS, 100% Danmark
TÅSA ApS, 100% Danmark
NOFA ApS, 100% Danmark
FIHU ApS, 100% Danmark
NYCA ApS, 100% Danmark
ABSA ApS i likvidation, 100% Danmark
DI 64 ApS, 100% Danmark

Associerede virksomheder

SIA Flemming Agro, 50% Letland

Selskabsoplysninger

Selskabets navn:	City Apartment A/S Binavn: (Gamle Ege A/S) Martinsvej 8 1926 Frederiksberg C CVR nr. nr.: 14 40 84 87 Hjemstedskommune: Frederiksberg
Bestyrelse:	Svend Petersen (formand) Ole Grønlund Anne Hagstrøm
Direktion:	Bent Andreasen
Revisor:	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning for 01.01. – 31.12.2016

Aktiviteter

Selskabet og koncernens hovedaktivitet har bestået af drift og administration af egne udlejningsejendomme.

Derudover har koncernen en biaktivitet bestående af landbrugsdrift i Letland.

Danmark:

Aktiviteterne har bestået i drift af udlejningsejendomme, som ved årets udgang omfattede 67 ejendomme, i alt ca. 173.500 etage m².

Ejendommene vedligeholdes løbende, således at den høje vedligeholdelsestandard som ejendommene har ikke bliver forringet.

Vores website bliver kontinuerligt ajourført, med de til enhver tid værende ledige lejligheder og erhvervslejemål.

Letland:

Aktiviteterne i Letland, består primært i landbrugsdrift, der drives af SIA ARTIS JP, og der dyrkes korn og raps i den vestlige del af landet.

Udviklingen i regnskabsåret

Året er sluttet med et regnskabsmæssigt resultat på t/kr. 238.858.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med t/kr. 254.334 samt negativ påvirkning af hensættelse til udskudt skat på t/kr. 55.953, i alt t/kr. 198.381 vedrørende dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme.

Koncernen har realiseret nedenstående huslejeindtægter m.v. i regnskabsårene 2012-2016 baseret på koncernens danske investeringsejendomme. Udviklingen i huslejen er opgjort på baggrund af koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2016.

År (mio kr.)	2012	2013	2014	2015	2016
Huslejeindtægter m.v.	167	174	182	193	198
Indeks	*(100)*	*(104)*	*(109)*	*(116)*	*(119)*

Koncernen har realiseret nedenstående ejendomsudgifter i regnskabsårene 2012-2016 baseret på koncernens danske investeringsejendomme. Udviklingen i ejendomsudgifterne er opgjort på baggrund af koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2016.

Ledelsesberetning for 01.01. – 31.12.2016
(fortsat)

Udviklingen i regnskabsåret (fortsat)

År (mio kr.)	2012	2013	2014	2015	2016
Driftsudgifter	37	39	40	40	42
Indeks	*(100)*	*(105)*	*(108)*	*(108)*	*(114)*
Vedligeholdelsesudgifter incl.					
større istandsættelsesudgifter	19	17	17	25	20
Indeks	*(100)*	*(89)*	*(89)*	*(132)*	*(105)*

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Koncernens ledelse har i forbindelse med værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme foretaget nogle regnskabsmæssige skøn baseret på koncernens uændrede anvendte regnskabspraksis, således at værdien opgøres på baggrund af ejendommenes forventede driftsafkast jfr. årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendommene er alle velbeliggende primært boligudlejningsejendomme og primært beliggende i København. Disse investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Der foretages måling af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens driftsbudget for 2017, korrigeret for udsving der karakteriseres som enkeltstående hændelser. Måling til dagsværdi foretages i lighed med tidligere år med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent og drifts- og vedligeholdelsesbudgetter for ejendommene.

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer:

+ Årlige lejeindtægter
- Driftsomkostninger
- Vedligeholdelse
- Administration
= Nettoresultat
/ Afkastprocent
= Kapitaliseret nettoresultat

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2017 samt de forventede driftsomkostninger for 2017. Koncernen har pr. 31. december 2016 en udlejningsprocent på ca. 99 %.

Ledelsesberetning for 01.01. – 31.12.2016
(fortsat)

Usikkerhed ved indregning og måling (fortsat)

Koncernens ejendomme er generelt i en særdeles god vedligeholdelsesstand. De budgetterede vedligeholdelsesomkostninger er i afkastmodellen budgetteret til kr. 130 pr. m². Den faktiske vedligeholdelsesomkostning i 2016, når der bortses fra enkelte større istandsættelsesudgifter udgjorde kr. 65 pr. m². Såfremt større istandsættelsesudgifter medregnes udgjorde den gennemsnitlige vedligeholdelse kr. 116 pr. m².

De årlige vedligeholdelsesudgifter har pr. m² udviklet sig som følgende:

	2012	2013	2014	2015	2016
Budgetteret	100	116	129	131	130
Realiseret vedligeholdelse:					
Excl. større istandsættelser	70	61	53	62	65
Incl. større istandsættelser	116	96	99	142	116

Da koncernens ejendomme, alle boligudlejningsejendomme, er meget homogene, alle med en central beliggenhed i København og med en høj vedligeholdelsesstand har koncernens ledelse valgt at anvende en ensartet gennemsnitlig afkastprocent på 4,01%. Fastsættelsen af afkastprocenten er sket med henvisning til markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, udviklingen i det generelle renteniveau, erfaringer fra køb og salg og ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Ændringen i den gennemsnitlige afkastprocent har været følgende:

	2012	2013	2014	2015	2016
Gennemsnitlig afkastprocent	4,01	4,01	4,01	4,01	4,01

Konsekvens af ændringer i årets afkastkrav for værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme, kan illustreres på følgende måde:

Afkastkrav (mio kr.)	4,51%	4,26%	***4,01%***	3,76%	3,51%
Markedsværdi	3.215	3.404	***3.616***	3.856	4.131
Årets resultat	-74	74	***239***	427	641
Egenkapital	697	845	***1.010***	1.198	1.412

Der henvises endvidere til koncernregnskabets note 10.

Risikofaktorer

Faktorer forbundet med regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi i henholdt til ÅRL § 38, og eventuelle værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er baseret på ledelsens skøn, hvor den væsentlige faktor er afkastkravene til de enkelte ejendomme. Der henvises i øvrigt til note 10 for nærmere omtale heraf.

Valutarisici

Koncernens samlede nettoaktiver i EUR andrager pr. 31.12.2016 t/EUR 11.038 eller t/kr. 82.063.

Renterisici

Belåning i ejendomme udgør pr. 31.12.2016 nom. t/kr. 2.362.386, som fordeler sig således:

Kontantlån, 2,5%	t/kr.	238.894
Flexlån, tilpasning hver 5. år	t/kr.	1.037.052
Flexlån, tilpasning hver 3. år	t/kr.	62.788
Flexlån, tilpasning årlig	t/kr.	2.304
Cirbor 3	t/kr.	533.256
Cirbor 6	t/kr.	332.891
Fastforrentet	t/kr.	155.201

En ændring i renteniveauet vil have en væsentlig effekt på koncernens resultat. Koncernens likviditetsreserve vil dog ikke være påvirket af et udsving i renten, da koncernen har indgået en samlet finansieringsaftale med koncernens realkreditinstitutter, således at den samlede årlige likviditetsbetaling til realkreditinstitutterne på renter, bidrag og afdrag er fikseret til 109 mio. Aftalen med koncernens realkreditinstitutter er gældende frem til den 31.12.2021.

Den forventede udvikling og målsætning

Der forventes ikke større vedligeholdelses- og istandsættelsesomkostninger i 2017, og derfor forventer ledelsen, at udgiften til vedligeholdelses- og istandsættelsesomkostningerne vil andrage ca. 24 mio. kr.

De øvrige drifts-, salgs-, og administrationsomkostninger forventes at ligge på samme niveau som i 2016.

For året 2017 forventes der derfor, et regnskabsmæssigt koncernresultat før værdireguleringer og skatter på ca. 50 mio. kr.

I 2017 vil der fortsat være fokus på udlejning og optimering af bolig- og erhvervslejemål. Der forventes en fortsat næsten 100% udlejning, som blandt andet skyldes den store befolkningstilvækst i København.

Årets resultat sammenholdt med tidligere

Ledelsen har som oplyst i 2015, fortsat stor fokus på udlejning og optimering af lejen på bolig- og erhvervslejemål.

Udlejningsprocenten har næsten været 100% igennem hele året, og huslejeindtægter m.v. er steget fra 193 mio. kr. til 198 mio. kr. svarende til ca. 5 mio. kr. eller 2,5%.

Renter og bidrag på koncernens realkreditlån er i 2016 faldet med ca. 4 mio. kr. i forhold til 2015, dette skyldes nedsættelse af bidragssatser samt nedbringelse og omprioritering af realkreditlån. Nettofinansieringsudgifter er faldet med ca. 12 mio. kr. i forhold til 2015, heraf vedrører ca. 10 mio. kr. regulering af renteswapforpligtelse, som på grund af ændret regnskabspraksis indgår under finansieringsindtægter, hvor den tidligere var indeholdt i "regulering til dagsværdi"

Vedligeholdelsesudgifterne er faldet med ca. 4 mio. kr., mens drifts,- renholdelse,- og administrationsomkostninger er øget med ca. 4 mio.

Resultatet før "regulering til dagsværdi netto" og skatter udgør ca. 52 mio. kr. mod ca. 35 mio. kr. i 2015, en stigning på ca. 17 mio. kr.

Den større indtjening skyldes stigning i lejeindtægterne på ca. 5 mio. kr. og faldet i nettofinansieringsudgifter på ca. 12 mio. kr., samt neutral påvirkning vedr. vedligeholdelse, drift, renholdelse og administrationsomkostninger, i alt netto ca. 17 mio. kr.

Årets resultat sammenholdt med tidligere (fortsat)

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med forventningerne.

Videnressourcer

Koncernens videnressourcer er i det væsentlige koncernens medarbejdere og deres relationer i markedet.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har ikke nedskrevne politikker for samfundsansvar, klima og menneskerettigheder, men den daglige ledelse lægger vægt på ordentlighed og etiske forretningsmodeller som koncernen drives efter.

Miljø

Koncernen arbejder løbende på at forbedre koncernens ejendommene så de bliver mere miljøvenlige, herunder mere energi- og varmebesparende. Det udmønter sig blandt andet i, isolering af fritstående gavle og tagkonstruktioner, udskiftning af vinduer/døre, optimering af varmeanlæg og udskiftning af lyskilder. Endvidere bestræbes øget måling/kontrol af ressourceforbrug i såvel de enkelte lejemål som de enkelte ejendomme.

Arbejdsmiljø

Koncernen har en målsætning om, at arbejdet tilrettelægges på en måde, så medarbejdernes fysiske og psykiske arbejdsforhold tilgodeses bedst muligt.

Anti-korruption

Koncernen accepterer ikke nogen form for bestikkelsesvederlag. Det er ikke tilladt af personalet, at modtage eller tilbyde gaver uanset formen, som kan opfattes som en belønning eller begunstigelse med henblik på favorisering.

Menneskerettigheder

Koncernen tillader ikke en adfærd, der indskrænker personalets handlefrihed, ligesom koncernen har som politik at sikre lige betingelser for alle ansatte uden hensyntagen til etnisk oprindelse, hudfarve, køn, nationalitet, religion eller andre karakteristika.

Koncernen anerkender personalets ret til at organisere sig.

Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Koncernens overordnede politik er, at ansætte eller forfremme de bedst egnede personer uanset køn. Koncernens politik i relation til andel af det underrepræsenterede køn bliver løbende revurderet med henblik på at skabe et fundament, der kan øge ligheden mellem kønnene.

Øverste ledelse

Bestyrelsen består af 3 personer, heraf 1 kvinde og 2 mænd, hvorved selskabet opfylder lovgivningens ønske om en ligelig fordeling.

Ved udgangen af 2016 udgjorde antallet af det underrepræsenterede køn 33% af alle ledelses niveauer i koncernen.

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2016".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	Bruttofortjeneste x 100 / Nettoomsætning
Overskudsgrad	Driftsresultat x 100 / Nettoomsætning
Afkastningsgrad	Driftsresultat x 100 / Gns. Operative aktiver
Operative aktiver	Operative aktiver er aktiver i alt fratrukket likvide beholdninger, andre rentebærende aktiver (inkl. Aktier) samt kapitalandele i associerede virksomheder.
Egenkapitalandel	Egenkapital, ultimo x 100 / Passiver i alt, ultimo
Egenkapitalforrentning	Resultat til analyseformål x 100 / Gns. Egenkapital
Likviditetsgrad	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld

Hoved- og nøgletal (koncern)

Tkr.	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal					
Nettoomsætning	222.184	216.213	203.684	193.002	186.353
Bruttofortjeneste	139.074	133.815	128.474	123.161	115.259
Driftsresultat	379.475	336.905	202.212	164.319	141.248
Resultat af finansielle poster	-72.947	-85.473	-73.211	-69.323	-64.821
Resultat før skat	306.529	251.432	129.001	94.996	76.427
Årets resultat	**238.858**	**192.822**	**96.903**	**103.169**	**53.289**
Anlægsaktiver	3.667.696	3.407.693	3.204.107	3.111.103	3.026.599
Omsætningsaktiver	96.387	139.506	143.251	134.454	131.544
Aktiver i alt	**3.764.083**	**3.547.199**	**3.347.358**	**3.245.557**	**3.158.143**
Aktiekapital	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Egenkapital	**1.008.822**	**771.683**	**578.730**	**491.967**	**389.150**
Hensatte forpligtelser	305.098	240.564	183.771	154.029	165.233
Langfristede gældsforpligtelser	2.307.628	2.407.723	2.481.188	2.506.519	2.509.169
Kortfristede gældsforpligtelser	142.535	127.229	103.669	93.042	94.591
Passiver i alt	**3.764.083**	**3.547.199**	**3.347.358**	**3.245.557**	**3.158.143**
Pengestrøm fra driften	78.973	43.231	55.164	24.148	45.028
Pengestrøm til investering, netto	11.701	20.337	22.721	22.671	15.329
Heraf til investering i im- og materielle anlægsaktiver	-11.701	-20.337	-22.721	-22.671	-15.329
Pengestrøm fra finansiering	-113.840	-20.422	-21.624	-13.098	10.201
Pengestrøm i alt	**-46.568**	**2.472**	**10.819**	**-11.621**	**39.900**
Nøgletal					
Overskudsgrad	170,79	155,82	99,28	85,14	75,80
Afkastningsgrad	10,67	10,14	6,38	5,33	4,71
Bruttomargin	62,59	61,89	63,08	63,81	61,85
Likviditetsgrad	67,62	109,65	138,18	144,51	139,07
Egenkapitalandel (soliditet)	26,80	21,75	17,29	15,16	12,32
Egenkapitalforrentning	26,83	28,56	18,10	23,42	14,71
Gennemsnitligt antal ansatte	**46**	**45**	**44**	**41**	**42**

Hoved- og nøgletal (moder)

Tkr.	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal					
Nettoomsætning	138.019	135.464	125.370	119.452	114.828
Bruttofortjeneste	92.074	89.209	85.665	80.466	74.415
Driftsresultat	335.305	294.123	165.698	141.459	119.465
Resultat af finansielle poster	-45.244	-51.610	-43.864	-44.496	-44.033
Resultat før skat	290.061	242.513	121.835	96.963	75.432
Årets resultat	**238.858**	**192.822**	**96.903**	**103.169**	**53.289**
Anlægsaktiver	2.921.239	2.685.216	2.478.204	2.391.427	2.291.577
Omsætningsaktiver	131.633	158.740	176.684	159.074	159.137
Aktiver i alt	**3.052.872**	**2.843.956**	**2.654.888**	**2.550.501**	**2.450.714**
Aktiekapital	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Egenkapital	**1.008.822**	**771.683**	**578.730**	**491.967**	**389.150**
Hensatte forpligtelser	211.746	201.707	155.540	134.371	126.730
Langfristede gældsforpligtelser	1.564.011	1.607.733	1.668.848	1.669.557	1.669.319
Kortfristede gældsforpligtelser	268.293	262.833	251.770	254.606	265.515
Passiver i alt	**3.052.872**	**2.843.956**	**2.654.888**	**2.550.501**	**2.450.714**
Nøgletal					
Overskudsgrad	242,94	217,12	132,17	118,42	104,04
Afkastningsgrad	11,95	11,39	6,82	6,05	5,13
Bruttomargin	66,71	65,85	68,33	67,36	64,81
Likviditetsgrad	49,06	60,40	70,18	62,48	59,94
Egenkapitalandel (soliditet)	33,05	27,13	21,80	19,29	15,88
Egenkapitalforrentning	26,83	28,56	18,10	23,42	14,71
Gennemsnitligt antal ansatte	**14**	**12**	**13**	**12**	**13**

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for City Apartment A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (stor).

Moderselskabet og koncernen er med virkning fra 1. januar 2016 omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (stor), mod tidligere årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellem). Dette skift i regnskabsklasse har betydet yderligere oplysningskrav i årsrapporten

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

Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.
Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Ændringen foretages i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 4 alene med fremadrettet virkning og sammenligningstal er ikke blevet korrigeret, i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen.

Gæld vedrørende investeringsejendomme
Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Ændringen foretages i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 alene med virkning fra 2016 og fremover. Sammenligningstal er ikke blevet korrigeret i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen.

Renteswap vedrørende gæld i investeringsejendomme.
Korrektion af renteswap indregnes fremover, såfremt disse er optaget til pengestrømssikring, på egenkapitalen. Tidligere blev korrektionen indregnet sammen med dagsværdiregulering af gælden i resultatopgørelsen. Ændringen foretages i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 alene med virkning fra 2016 og fremover. Sammenligningstal er ikke blevet korrigeret i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen.

Årets effekt af ovenstående ændringer udgør en formindskelse af årets resultat efter skat med 293 t/kr. Gældsforpligtelser forøges med 1.560 t/kr., mens egenkapitalen pr. balancedagen formindskes med 1.217 t/kr.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

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.

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 konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Koncernregnskab
Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden City Apartment A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori City Apartment A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse betragtes som associerede virksomheder jf. koncern oversigten.

Ved konsolidering foretages eliminering af koncernen interne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventet omkostninger til salg eller afvikling.

Resultatopgørelse
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.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt grunde- og bygninger.
Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Vareforbrug
Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger
Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt grunde- og bygninger.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssige andel af intern avance eller tab.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

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 på egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden 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 disse skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunne anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles til en vurderet markedsværdi, som fastsættes med udgangspunkt i en afkastmodel, hvori primært indgår ejendommens fremtidige driftsafkast og selskabets afkastkrav til den enkelte type ejendomsinvestering, jf. note 10 til årsrapporten. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under poster "Regulering til dagsværdi netto".

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer:

+ Årlige lejeindtægter
- Driftsomkostninger
- Vedligeholdelse
- Administration
= Nettoresultat
/ Afkastprocent
= Kapitaliseret nettoresultat

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

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 "bruttofortjeneste".

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.

Grunde og bygninger

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuelle 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 levetid:

Bygninger, Danmark	100 år
Bygninger, Udlandet	20 - 25 år

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Driftsmateriel	5 år

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Driftsmateriel og inventar (fortsat)

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anlægsaktiver med en kostpris på under 12.900 kr. føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret som små anskaffelser.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender vedrører pantebrev og gældsbreve som er optaget til anskaffelsessummer. Realiseret kursgevinst indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede/associerede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode. Dette indebærer, at kapitalandelene optages i balancen til den forholdsmæssige andel af indre værdi og moderselskabets andel af resultaterne medtages i resultatopgørelsen.

Nettoopskrivningen af kapitalandelen i tilknyttede/associerede virksomheder opføres under egenkapital "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" i det omfang opskrivningen overstiger udbytte modtaget fra dattervirksomheden.

Såfremt tilknyttede/associerede virksomheder har en negativ værdi optages den til kr. 0, mens tilgodehavende hos den tilknyttede virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi. Såfremt moderselskabets andel af den negative værdi overstiger tilgodehavenderne, opføres de/det resterende beløb under hensættelser.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede/associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede/associerede virksomheders resultat under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede/associerede virksomheder".

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpriser efter FIFO-metoden. I tilfælde hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Varebeholdninger (fortsat)

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der afholdes for, at effektuere salget og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Ukurante og langsomt omsættelige varer nedskrives til nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere. Nettorealisationsværdien udgør den forventede salgsværdi med fradrag af eventuelle færdiggørelsesomkostninger og omkostninger til at effektuere salget.

Anskaffelsespris og kostpris opgøres efter FIFO-princippet.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Værdipapirer

Værdipapirer er værdiansat til balancedagens kursværdi. Realiserede/urealiserede kursreguleringer indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

Egenkapital - udbytte

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

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.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

Efter sambeskatningsreglerne hæfter City Apartment A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Finansielle gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

Til finansiering af investeringsejendomme anvender koncernen realkreditlån med lang løbetid. Lånene optages med enten fast eller variabel rente. Ved lån med variabel rente afdækkes risikoen i et vist omfang ved anvendelse af renteswap for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettet fortegn.

Med virkning for 1. januar 2016 indregnes finansielle gældsforpligtelser ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontant værdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter (fortsat)

I sammenligningstallene for 2015 måles finansielle gældsforpligtelser til realkreditinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle gældsforpligtelser til realkreditinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter, til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser blev i 2015 indregnet i resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi netto".

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, driftskreditter, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse (koncern)

I henhold til årsregnskabslovens § 86 stk. 4 er der kun udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle-, materielle- og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Pengestrøm, likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på aktivitet og geografiske markeder. Segmentoplysningerne følger moderselskabets regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Koncernresultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

Note		2016 t/kr.	2015 t/kr.
1	Nettoomsætning	222.184	216.212
2	Andre driftsindtægter	0	1.822
3	Vareforbrug	-78.097	-80.219
4	Eksterne omkostninger	-5.014	-4.000
	Bruttofortjeneste	139.073	133.815
5	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	933	-84
		140.006	133.731
6	Personaleomkostninger	-9.793	-9.776
10	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.072	-4.929
7	Regulering til dagsværdi netto	254.334	217.879
	Resultat af ordinær drift	379.475	336.905
	Andre finansielle indtægter	12.706	4.363
	Finansielle omkostninger	-85.653	-89.836
	Resultat før skat	306.528	251.432
8	Skat af årets resultat	-67.670	-58.609
	Årets resultat	238.858	192.823
9	**Forslag til resultatdisponering:**		
	Foreslået udbytte	0	600
	Overført over/underskud	238.858	192.223
		238.858	192.823

Koncernbalance pr. 31. december 2016

Note	Aktiver	2016 t/kr.	2015 t/kr.
	Immaterielle anlægsaktiver		
10	Rettigheder	12	17
		12	17
	Materielle anlægsaktiver		
10	Grunde og bygninger	35.360	35.868
10	Driftsmateriel og inventar	14.216	14.973
10	Investeringsejendomme	3.616.030	3.353.810
		3.665.606	3.404.651
	Finansielle anlægsaktiver		
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	617
	Andre tilgodehavender	2.078	2.408
		2.078	3.025
	Anlægsaktiver i alt	3.667.696	3.407.693
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger	18.099	18.108
		18.099	18.108
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	1.433	4.797
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	0	104
	Andre tilgodehavender	13.913	32.724
12	Periodeafgrænsningsposter	1.923	1.437
		17.269	39.062
	Værdipapirer	25.542	291
	Likvide beholdninger	35.477	82.045
	Omsætningsaktiver i alt	96.387	139.506
	Aktiver i alt	3.764.083	3.547.199

Koncernbalance pr. 31. december 2016

Note	Passiver	2016 t/kr.	2015 t/kr.
	Egenkapital		
13	Selskabskapital	4.000	4.000
14	Overført over/underskud	1.004.822	767.083
15	Foreslået udbytte	0	600
	Egenkapital i alt	1.008.822	771.683
	Hensatte forpligtelser		
16	Hensættelse til udskudt skat	305.098	240.564
		305.098	240.564
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforligtelser		
17	Realkreditinstitutter	2.362.386	2.450.412
	Kortfristet del af langfristet gæld	-54.758	-42.688
		2.307.628	2.407.724
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	54.758	42.688
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.631	3.261
	Kreditinstitutter	1.576	1
	Skyldig selskabsskat	1.641	1.028
	Anden gæld	71.746	69.352
18	Periodeafgrænsningsposter	10.183	10.898
		142.535	127.228
	Gældsforpligtelser i alt	2.450.163	2.534.952
	Passiver i alt	3.764.083	3.547.199

19	Begivenheder efter balancedagen
20	Kautioner og sikkerhedsstillelser
21	Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse (koncern)

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2015	4.000	574.730	0	578.730
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Kursregulering, datterselskab	0	131	0	131
Resultatandel	0	192.222	600	192.822
Egenkapital 1. januar 2016	4.000	767.083	600	771.683
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	-924	0	-924
Udloddet udbytte	0	0	-600	-600
Kursregulering, datterselskab	0	-195	0	-195
Resultatandel	0	238.858	0	238.858
	4.000	**1.004.822**	**0**	**1.008.822**

Pengestrømsopgørelse (koncern)

	2016	2015
Driftsaktiviteter	t/kr.	t/kr.
Resultat før skat	306.528	251.432
Afskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	5.072	4.929
Regulering til dagsværdi netto	-254.334	-217.879
Ændring kapitalandele i associerede virksomheder	-933	84
Ændring i driftskapital:		
Varebeholdninger	9	-3.113
Tilgodehavender	21.581	9.212
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-630	976
Anden gæld	1.679	-2.409
Pengestrømme fra driftsaktivitet	78.972	43.232
Investeringsaktiviteter		
Afgang af anlægsaktiver	23	3.555
Investering i anlægsaktiver	-11.723	-23.892
Pengestrømme fra investeringsaktiviteter	-11.700	-20.337
Finansieringsaktiviteter		
Afdrag i langfristet gæld til realkreditinstitutter, netto	-88.950	-21.621
Fald/stigning gælds- og pantebreve	-24.921	4.093
Fald/stigning i gæld til kreditinstitutter	1.575	1
Betalt selskabsskat	-2.494	-2.895
Modtaget udbytte	1.550	0
Udbetalt udbytte	-600	0
	-113.840	-20.422
Ændring i likviditet		
Likviditet primo	82.045	79.573
Ændring 2016	-46.568	2.472
Likviditet ultimo	35.477	82.045

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

Note		2016 t/kr.	2015 t/kr.
1	Nettoomsætning	138.019	135.463
	Omkostninger investeringsejendomme, grunde og bygninger	-42.116	-42.809
2	Eksterne omkostninger	-3.829	-3.446
	Bruttofortjeneste	92.074	89.208
3	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	58.470	35.918
4	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	933	-84
		151.477	125.042
5	Personaleomkostninger	-6.405	-6.465
10	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-355	-315
6	Regulering til dagsværdi netto	190.588	175.861
	Resultat før renter	335.305	294.123
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.101	7.383
	Andre finansielle indtægter	11.743	2.741
7	Finansielle omkostninger	-65.088	-61.735
	Resultat før skat	290.061	242.512
8	Skat af årets resultat	-51.203	-49.690
	Årets resultat	238.858	192.822
9	**Forslag til resultatdisponering:**		
	Foreslået udbytte	0	600
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	58.275	35.972
	Overført over/underskud	180.583	156.250
		238.858	192.822

Balance pr. 31. december 2016

Note	Aktiver	2016 t/kr.	2015 t/kr.
	Materielle anlægsaktiver		
10	Investeringsejendomme	2.563.430	2.365.610
10	Driftsmateriel og inventar	881	1.016
		2.564.311	2.366.626
	Finansielle anlægsaktiver		
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	617
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	356.929	317.973
		356.929	318.590
	Anlægsaktiver i alt	2.921.240	2.685.216
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger	118	96
		118	96
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	833	4.498
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	90.779	85.187
	Andre tilgodehavender	3.538	19.088
	Tilgodehavende selskabsskat	1.044	0
13	Periodeafgrænsningsposter	319	204
		96.513	108.977
	Værdipapirer	25.203	0
	Likvide beholdninger	9.798	49.667
	Omsætningsaktiver i alt	131.632	158.740
	Aktiver i alt	3.052.872	2.843.956

Balance pr. 31. december 2016

Note	Passiver	2016 t/kr.	2015 t/kr.
	Egenkapital		
14	Selskabskapital	4.000	4.000
15	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	130.983	72.708
16	Overført resultat	873.839	694.375
17	Foreslået udbytte	0	600
	Egenkapital i alt	1.008.822	771.683
	Hensatte forpligtelser		
18	Hensættelse til udskudt skat	209.457	160.567
19	Andre hensatte forpligtelser	2.289	41.140
		211.746	201.707
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
20	Realkreditinstitutter	1.600.938	1.638.389
	Kortfristet del af langfristet gæld	-36.927	-30.656
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.564.011	1.607.733
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	36.927	30.656
	Kreditinstitutter	1.576	0
	Selskabsskat	0	558
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	1.957	2.476
	Gæld tilknyttede virksomheder	177.532	180.063
	Anden gæld	47.576	46.504
21	Periodeafgrænsningsposter	2.725	2.576
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	268.293	262.833
	Gældsforpligtelser i alt	1.832.304	1.870.566
	Passiver i alt	3.052.872	2.843.956
22	Begivenheder efter balancedagen		
23	Kautioner og sikkerhedsstillelser		
24	Eventualforpligtelser		
25	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse (moder)

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2015	4.000	36.736	537.994	0	578.730
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Kursregulering, datterselskab	0	0	131	0	131
Resultatandel	0	35.972	156.250	600	192.822
Egenkapital 1. januar 2016	4.000	72.708	694.375	600	771.683
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	0	-924	0	-924
Udloddet udbytte	0	0	0	-600	-600
Kursregulering, datterselskab	0	0	-195	0	-195
Resultatandel	0	58.275	180.583	0	238.858
	4.000	**130.983**	**873.839**	**0**	**1.008.822**

Koncernnoter (t/kr.)

1. Segmentoplysning

Aktiviteter - primær segment	Leje indtægter	Landbrug	I alt
2016			
Nettoomsætning	197.860	24.324	222.184
2015			
Nettoomsætning	193.155	23.057	216.212

Geografisk - sekundært segment	Danmark	Letland	I alt
2016			
Nettoomsætning	197.860	24.324	222.184
2015			
Nettoomsætning	193.155	23.057	216.212

2. Andre driftsindtægter

	2016	2015
Fortjeneste ved afståelse af grunde og bygninger	0	1.822
	0	1.822

3. Vareforbrug

Omkostninger investeringsejendomme, grunde og bygninger	61.530	65.067
Vareforbrug, landbrug	16.567	15.152
	78.097	80.219

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Samlet honorar til Grant Thornton	967	458
Honorar vedrørende lovpligtig revision	457	458
Andre ydelser	510	0
	967	458

5. Resultat af kapitalandele i associeret virksomhed

	Ejerandel	2016 Årets resultat	2015 Andel af egenkapital
P. G. Nielsen A/S	50%	933	0
		933	0

6. Personaleomkostninger

Lønninger m.v.	8.109	8.286
Pensioner og social sikring	1.321	1.207
Øvrige personaleudgifter	363	283
	9.793	9.776
som fordeler sig således:		
Lønninger og vederlag, direktion	1.076	1.058

Der har i regnskabsåret gennemsnitligt været beskæftiget 46 medarbejdere, hvoraf 32 medarbejdere er ansat i datterselskaber i Letland.

7. Regulering til dagsværdi netto

	2016	2015
Dagsværdiregulering Investeringsejendomme	254.334	192.355
Dagsværdiregulering Realkreditlån	0	19.588
Dagsværdiregulering Renteswapforpligtelse	0	5.936
	254.334	217.879

8. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtig indkomst	3.204	1.655
Skat tidligere år	-106	-370
Regulering i udskudt skat	64.572	57.324
	67.670	58.609

9. Resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	600
Overført til egenkapitalen	238.858	192.223
	238.858	192.823

10. Anlægsoversigt	Rettig-heder	Driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme
Anskaffelsessum				
Anskaffelsessum pr. 01.01.2016	39	43.588	46.591	2.367.781
Kursreguleringer	0	-152	-173	0
Tilgang	0	2.725	1.298	7.886
Afgang	0	-575	-33	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2016	39	45.586	47.683	2.375.667
Opskrivninger pr. 01.01.2016	0	0	0	986.029
Årets opskrivninger	0	0	0	254.334
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2016	0	0	0	1.240.363
Samlede af- og nedskr. pr. 01.01.2016	22	28.615	10.723	0
Kursreguleringer	0	-99	-40	0
Afgang	0	-573	0	0
Afskrivninger	5	3.427	1.640	0
Samlede af- og nedskr. pr. 31.12.2016	27	31.370	12.323	0
Bogført værdi pr. 31.12.2016	12	14.216	35.360	3.616.030

Værdi af investeringsejendomme ifølge den offentlige ejendomsvurdeing andrager pr. 01.10.2015 t/kr. 2.460.096.

Af ovennævnte bogførte grunde og bygninger på t/kr. 35.361 indgår ejendomme beliggende i Letland med t/kr. 34.695.

10. Anlægsoversigt (fortsat)

I behold er der tinglyste ejerpantebreve på nom. t/kr. 34.261 i investeringsejendomme.

Ved beregning af investeringsejendommenes markedsværdi efter afkastmodel (bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	4,01%
Den laveste afkastprocent udgør	4,00%
Den højeste afkastprocent udgør	8,00%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2017 samt de forventede driftsomkostninger for 2017. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard.

Konsekvens af ændringer i afkastkravene for værdiansættelsen af investeringsejendomme kan illustreres på følgende måde:

Afkastkrav (mio. kr.)	4,51%	4,26%	***4,01%***	3,76%	3,51%
Markedsvædi	3.215	3.404	***3.616***	3.856	4.131
Årets resultat	-74	74	***239***	427	641
Egenkapital	697	845	***1.010***	1.198	1.412

11. Kapitalandele i associerede virksomheder	2016	2015
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2016	625	625
Afgang	-625	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2016	0	625
Opskrivninger/nedskrivninger		
Opskrivninger pr. 01.01.2016	-8	76
Årets resultat	933	-84
Tilbageførsel på afgang	625	0
Udbytte/Udlodning	-1.550	0
Opskrivninger pr. 31.12.2016	0	-8
Bogført værdi pr. 31. december 2016	0	617

12. Periodeafgrænsningsposter		
Renteperiodisering	241	0
Forudbetalte forsikringer	156	286
Dræning og jordforbedring	1.526	1.143
Forudbetalt signalforsyning	0	8
	1.923	1.437

13. Selskabskapital		
Opdeles således:		
A-aktier:		
8 stk. aktier á kr. 10.000	80	80
B-aktier:		
5 stk. aktier á kr. 500.000	2.500	2.500
12 stk. aktier á kr. 100.000	1.200	1.200
22 stk. aktier á kr. 10.000	220	220
	4.000	4.000

14. Overført over/underskud	2016	2015
Saldo pr. 01.01.2016	767.083	574.729
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis:		
Korrektion som følge af ændret praksis på gæld vedrørende investeringsejendomme	-924	0
Korrigeret overført resultat 01.01.2016	766.159	574.729
Kursregulering kapitalinteresser, udland	-195	131
Overført fra resultatopgørelsen	238.858	192.223
	1.004.822	767.083

15. Foreslået udbytte		
Udbytte pr. 01.01.2016	600	0
Udloddet udbytte	-600	0
Udbytte for regnskabsåret	0	600
	0	600

16. Hensættelse til udskudt skat		
Saldo pr. 01.01.2016	240.564	183.521
Regulering udskudt skat	64.534	57.043
	305.098	240.564

Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Ejendomme	310.260	251.716
Driftsmateriel og inventar	-1	7
Finansielle anlægsaktiver	3.337	3.128
Prioritetsgæld	0	203
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	-8.498	-14.490
	305.098	240.564

17. Gældsforpligtelser	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.2016	Gæld i alt 31.12.2015
Realkreditinstitutter	54.758	2.018.553	2.362.386	2.450.412
	54.758	2.018.553	2.362.386	2.450.412

18. Periodeafgrænsningsposter	2016	2015
Forudbetalt leje	2.725	2.576
Forudbetalte indtægter	7.458	8.322
	10.183	10.898

19. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

20. Kautioner og sikkerhedsstillelser

Likvide midler t/kr. 12.463 er håndpantsat til realkreditinstitut.

Indeksreguleret byfornyelseslån til realkreditinstitut er tinglyst i koncernens investeringsjendomme på t/kr. 4.998, restgæld pr. 31.12.2016 andrager t/kr. 284.
Der ydes fuld statsstilskud til ydelserne.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 2.694.271 i koncernens investeringsejendomme, med en bogført værdi på t/kr. 3.616.030.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger, gårdlaug og samejeoverenskomster er deponeret pantebreve og tinglyst byrder i koncernens investeringsejendomme på nom. t/kr. 9.232.

21. Eventualforpligtelser

Koncernen er på balancedagen part i en sag, hvis udfald er uvist på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet. Såfremt koncernen taber sagen vil det medføre træk på selskabets ressourcer med maksimalt t/kr 6.418.

Koncernen har i tidligere regnskabsåret afhændet grunde og bygninger til en afståelsessum på t/kr. 5.000. Ejendomshandlen er betinget af, at køber kan overtage ejendommen på de vilkår, som køber og sælger har aftalt. Såfremt de i handlen aftalte betingelser ikke kan opfyldes, er køber berettiget til at hæve ejendomshandlen med den effekt, at selskabet er forpligtet til at tage ejendommen retur til samme pris som ejendommen er afstået til svarende til t/kr. 5.000.

På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er de aftalte vilkår for ejendomshandlen endnu ikke afklaret. Det er ledelsens forventning, at vilkårene for handlen afklares, således at ejendommen kan anses for afhændet på de aftalte vilkår.

Noter (t/kr.)

1. Segmentoplysning

Aktiviteter - primær segment	Leje indtægter	Administrations indtægter	I alt
2016			
Nettoomsætning	137.004	1.015	138.019
2015			
Nettoomsætning	134.469	994	135.463

Geografisk - sekundært segment	Danmark	Øvrige lande	I alt
2016			
Nettoomsætning	138.019	0	138.019
2015			
Nettoomsætning	135.463	0	135.463

2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2016	2015
Samlet honorar til Grant Thornton	698	188
Honorar vedrørende lovpligtig revision	188	188
Andre ydelser	510	0
	698	188

3. Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Hjemsted	Ejerandel	Ejerandel direkte/indirekt	Årets resultat	Andel af Egenkapital
Egesø ApS	København	100,00%	100,00%	6.043	42.512
ApS SPKR 4 nr. 3364	København	100,00%	100,00%	-11	-47
JBN EJENDOMME A/S	København	100,00%	100,00%	33.030	270.053
ApS DI 64	København	100,00%	100,00%	1.423	23.134
Kurland ApS	København	64,91%	100,00%	-2.056	8.597
Stockholmsgade 49 I/S	København	50,00%	100,00%	710	12.633
Hellebo Park Helsingør ApS	København	100,00%	100,00%	19.331	-124.993
Gamle Ege GmbH Berlin	Berlin	100,00%	100,00%	0	-5.142
				58.470	226.747

Præsenteres som:	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	356.929
Nedskrivning på tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	-127.893
Hensættelse til negativ kapitalandel i tilknyttede virksomheder	-2.289
	226.747

4. Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

	Ejerandel	Årets resultat	Andel af egenkapital
P. G. Nielsen A/S	50%	933	0
		933	0

5. Personaleomkostninger	2016	2015
Lønninger	5.359	5.598
Pensioner og social sikring	683	584
Øvrige personaleudgifter	363	283
	6.405	6.465
Direktion og bestyrelse:		
Lønninger og vederlag, direktion og bestyrelse	796	799

Der har i regnskabsåret gennemsnitligt været beskæftiget 14 medarbejdere.

6. Regulering til dagsværdi netto		
Dagsværdiregulering Investeringsejendomme	190.588	150.336
Dagsværdiregulering Realkreditlån	0	19.589
Dagsværdiregulering Renteswapforpligtelse	0	5.936
	190.588	175.861

7. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6.884	7.302
Andre finansielle omkostninger	58.204	54.433
	65.088	61.735

8. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtig indkomst	422	1.044
Skat tidligere år	64	-136
Regulering i udskudt skat	50.717	48.782
	51.203	49.690

Der er betalt sambeskatningsselskabsskat i årets løb med t/kr. 2.449.

Selskabet er sambeskattet med alle danske datterselskaber.

Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.

Noter (t/kr.)

9. Resultatdisponering	2016	2015
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdismetode	58.275	35.972
Overført til egenkapitalen	180.583	156.250
	238.858	192.822

10. Anlægsoversigt	Driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2016	3.376	1.764.324
Tilgang	221	7.232
Afgang	-423	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2016	3.174	1.771.556
Opskrivninger pr. 01.01.2016	0	601.286
Årets opskrivninger	0	190.588
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2016	0	791.874
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2016	2.360	0
Afgang	-422	0
Af- og nedskrivninger	355	0
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12.2016	2.293	0
Bogført værdi pr. 31.12.2016	881	2.563.430

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2015 t/kr. 1.910.790.

I behold er der tinglyste ejerpantebreve på nom. t/kr. 34.261 i investeringsejendomme.

Ved beregning af investeringsejendommenes markedsværdi (bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en afkastprocent på	4,00%
Den laveste afkastprocent udgør	4,00%
Den højeste afkastprocent udgør	5,00%

10. Anlægsoversigt (fortsat)

Vedligeholdelsesforpligtelser:	
Indvendig	12.952
Udvendig	4.001
Bindingspligtig saldo (§ 18B i BRL) i Grundejernes Investeringsfond	3.134

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2017 samt de forventede driftsomkostninger for 2017. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard.

Konsekvens af ændringer i afkastkravene for værdiansættelsen af investeringsejendomme kan illustreres på følgende måde:

Afkastkrav (mio. kr.)	4,50%	4,25%	***4,00%***	3,75%	3,50%
Markedsværdi	2.279	2.413	***2.563***	2.734	2.930
Årests resultat	17	122	***239***	372	525
Egenkapital	788	892	***1.010***	1.143	1.296

11. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2016	2015
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2016	625	625
Afgang	-625	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2016	0	625
Nedskrivning		
Saldo pr. 01.01.2016	-8	76
Årets resultat efter skat	933	-84
Tilbageførsel på afgang	625	0
Udlodning	-1.550	0
	0	-8
Bogført værdi pr. 31. december 2016	0	617

12. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2016	2015
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2016	95.763	95.763
Tilgang/afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2016	95.763	95.763
Op- og nedskrivninger		
Samlede opskrivninger pr. 01.01.2016	72.708	36.660
Årets resultat efter skat	58.470	35.918
Kursregulering, kapitalinteresse, udland	-195	130
	130.983	72.708
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser		
Saldo pr. 01.01.2016	149.502	142.849
Negativ kapital i datterselskaber, modregnet i tilgodehavender	19.532	6.671
Negativ kapital i datterselskab, hensatte forpligtelser	-38.851	-18
Udbytte	0	0
	130.183	149.502
Bogført værdi pr. 31.12.2016	356.929	317.973

13. Periodeafgrænsningsposter		
Renteperiodisering	241	0
Forudbetalte forsikringer	78	196
Forudbetalt signalforsyning	0	8
	319	204

14. Selskabskapital	2016	2015
Kan opdeles således:		
A-aktier:		
8 stk. aktier á kr. 10.000	80	80
B-aktier:		
5 stk. aktier á kr. 500.000	2.500	2.500
12 stk. aktier á kr. 100.000	1.200	1.200
22 stk. aktier á kr. 10.000	220	220
	4.000	4.000

B-aktier har forlods ret til udbytte på 6%.

15. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo pr. 01.01.2016	72.708	36.736
Overført fra resultatopgørelsen	58.275	35.972
	130.983	72.708

16. Overført resultat		
Saldo pr. 01.01.2016	694.375	537.994
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis:		
Korrektion som følge af ændret praksis på gæld vedrørende investeringsejendomme	-924	0
Korrigeret overført resultat 01.01.2016	693.451	537.994
Kursregulering kapitalinteresser, udland	-195	131
Overført fra resultatopgørelsen	180.583	156.250
	873.839	694.375

17. Foreslået udbytte		
Udbytte pr. 01.01.2016	600	0
Udloddet udbytte	-600	0
Udbytte for regnskabsåret	0	600
	0	600

18. Hensættelser til udskudt skat	2016	2015
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	160.567	114.381
Regulering udskudt skat	48.890	46.186
	209.457	160.567

Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Ejendomme	210.099	165.762
Driftsmateriel og inventar	-1	7
Finansielle anlægsaktiver	1.338	1.172
Prioritetsgæld	0	203
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	-1.979	-6.577
	209.457	160.567

19. Andre hensatte forpligtelser		
Saldo pr. 01.01.2016	41.140	41.159
Regulering af negativ kapital i tilknyttede virksomheder	-38.851	-19
	2.289	41.140

20. Gældsforpligtelser	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.2016	Gæld i alt 31.12.2015
Realkreditinstitutter	36.927	1.389.034	1.600.938	1.638.389
	36.927	1.389.034	1.600.938	1.638.389

21. Periodeafgrænsningsposter	2016	2015
Forudbetalt leje	2.725	2.576
	2.725	2.576

22. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

23. Kautioner og sikkerhedsstillelser

Likvide midler t/kr. 5.684 er håndpantsat til realkreditinstitut.

Indeksreguleret byfornyelseslån til realkreditinstitut er tinglyst i selskabets investeringsejendomme på oprindelig på t/kr. 4.998, restgæld pr. 31.12.2016 andrager t/kr. 284.
Der ydes fuld statsstilskud til ydelserne.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 1.907.324 i selskabets investeringsejendomme, med en bogført værdi på t/kr. 2.563.430.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger og gårdlaug er deponeret pantebreve og tinglyst byrder i selskabets investeringsejendomme på nom. t/kr. 150.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende datterselskabers gæld:

Realkreditinstitutter	t/kr.	705.223

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæringer vedrørende følgende tilgodehavender:

Datterselskaber:

ApS SPKR 4 nr. 3364	t/kr.	175
Hellebo Park Helsingør ApS	t/kr.	125.200

24. Eventualforpligtelser

Selskabet er på balancedagen part i en sag, hvis udfald er uvist på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet. Såfremt selskabet taber sagen vil det medføre træk på selskabets ressourcer med maksimalt t/kr 6.418.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter, der andrager 0.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

25. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Gamle Ege S.A., 3, rue Nicolas Adames, L-1114 Luxembourg, nom. t/kr. 3.920.

Svend Petersen, Uliha 57 3.sal, LV-3400 Liepaja, Letland, nom. t/kr. 80.