

Kavi Invest A/S
Vesterbrogade 33, 1620 København

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 19 50 47 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2017.

Birte Rasmussen
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
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Egenkapitalopgørelse
- 16 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Kavi Invest A/S.

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, den 2. juni 2017

Direktion

Michael Jordan

Bestyrelse

Birte Rasmussen
formand

Michael Jordan

Bo Rygaard

Niels Frederiksen

Claus Barrett Christiansen

Mathilde Petri

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Kavi Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kavi Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 regnskabsbrugere 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.

København, den 2. juni 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Chris Bjørholm Dyhr
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kavi Invest A/S
Vesterbrogade 33
1620 København

CVR-nr.: 19 50 47 19
Stiftet: 3. december 1942
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
29. regnskabsår

Bestyrelse

Birte Rasmussen, formand
Michael Jordan
Bo Rygaard
Niels Frederiksen
Claus Barrett Christiansen
Mathilde Petri

Direktion

Michael Jordan

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i administration og udlejning af selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 38.981 t.kr. mod 36.985 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 32.791 t.kr. mod 5.902 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har pr. 30. november 2016 solgt kapitalandelene i Kalvebod Hus ApS til stort set den bogførte værdi på samme tidspunkt.

Egne kapitalandele

Selskabet besidder ved regnskabsårets udløb nominelt 12.500.000 kr. i egne kapitalandele svarende til 13,8 % af selskabskapitalen. Der er i regnskabsåret truffet beslutning om at nedsætte selskabskapitalen med beholdningen af egne kapitalandele. Kapitalnedsættelsen er endelig gennemført pr.3. maj 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kavi Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Investeringsjendomme 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

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet 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 kapitalandel i tilknyttet 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.

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 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Kavi Invest A/S som administrationselskab 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".

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes 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 kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Nettoomsætning	38.981	36.985
1 Andre eksterne omkostninger	-6.294	-4.471
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-14.629	-24.401
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	20.605	-458
Driftsresultat	38.663	7.655
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	3.995	-310
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	357	1.421
Andre finansielle indtægter	0	41
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.073	-913
Resultat før skat	41.942	7.894
4 Skat af årets resultat	-9.151	-1.992
Årets resultat	32.791	5.902
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-310
Udbytte for regnskabsåret	13.000	13.000
Overføres til overført resultat	19.791	0
Disponeret fra overført resultat	0	-6.788
Disponeret i alt	32.791	5.902

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	t.kr.	t.kr.
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	481.000	460.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>481.000</u>	<u>460.000</u>
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	166.281
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>166.281</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>481.000</u>	<u>626.281</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.874	19.486
Andre tilgodehavender	984	670
Periodeafgrænsningsposter	527	551
Tilgodehavender i alt	<u>5.385</u>	<u>20.707</u>
Likvide beholdninger	<u>179.106</u>	<u>6.196</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>184.491</u>	<u>26.903</u>
Aktiver i alt	<u>665.491</u>	<u>653.184</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	90.625	90.625
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	72.982
Overført resultat	395.697	301.131
Foreslået udbytte for regnskabsåret	13.000	13.000
Egenkapital i alt	<u>499.322</u>	<u>477.738</u>
Hensatte forpligtelser		
8 Hensættelser til udskudt skat	70.748	66.122
Hensatte forpligtelser i alt	<u>70.748</u>	<u>66.122</u>
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	66.088	80.437
Deposita	17.117	16.346
Langfristede gældsforpligtelser i alt	83.205	96.783
Kortfristet del af langfristet gæld	23	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	966	3.928
10 Selskabsskat	3.172	993
Anden gæld	8.054	7.620
Periodeafgrænsningsposter	1	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.216	12.541
Gældsforpligtelser i alt	<u>95.421</u>	<u>109.324</u>
Passiver i alt	<u>665.491</u>	<u>653.184</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12 Eventualposter**

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	90.625	72.982	301.131	13.000	477.738
Udloddet udbytte	0	0	0	-13.000	-13.000
Resultatandel	0	0	19.791	13.000	32.791
Modtaget udbytte	0	-53.640	0	0	-53.640
Opløsning reserve for nettoopskrivning	0	-19.342	0	0	-19.342
Kapitalnedsættelse overført fra					
aktiekapital	0	0	53.640	0	53.640
Udloddet udbytte	0	0	1.793	0	1.793
Regulering 7	0	0	19.342	0	19.342
	90.625	0	395.697	13.000	499.322

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Af andre eksterne omkostninger vedrører 325 t.kr. (2015: 350 t.kr.) vederlag til bestyrelsen.

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	21.000	0
Værdiregulering af prioritetsgæld	-395	-458
	<u>20.605</u>	<u>-458</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.073	913
	<u>1.073</u>	<u>913</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	4.525	2.111
Årets regulering af udskudt skat	4.626	-257
Regulering af tidligere års skat	0	138
	<u>9.151</u>	<u>1.992</u>

Noter

	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	82.819	82.819
Kostpris ultimo	82.819	82.819
Regulering til dagsværdi primo	377.181	377.181
Årets regulering til dagsværdi	21.000	0
Regulering til dagsværdi ultimo	398.181	377.181
Regnskabsmæssig værdi ultimo	481.000	460.000

Ejendomsvurdering udgør pr. 31. december 2016 322.400 t.kr.

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 71.000 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 499.322 t.kr til 443.942 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, målingen af ejendomsporteføljen.

Afkast%	Kostpris t.kr.	Værdiregulering t.kr.	Vurderet værdi t.kr.
5,00%	42.099	327.901	370.000
4,00%	12.020	52.980	65.000
6,00%	12.355	22.645	35.000
8,50%	16.346	-5.346	11.000

Noter

	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris primo	93.299	93.299
Afgang i årets løb	-93.299	0
Kostpris ultimo	0	93.299
Opskrivninger primo	72.982	89.292
Årets resultat	3.995	-448
Skat af årets resultat	0	138
Årets tilbageførsler på afgang	-20.337	0
Udbytte	-56.640	-16.000
Opskrivninger ultimo	0	72.982
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	166.281
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Kalvebod Hus ApS	København	0 %
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	90.625	90.625
	90.625	90.625

Aktiekapitalen består af 90.625.000 aktier a 1 kr.

Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Selskabet besidder ved regnskabsårets udløb nominelt 12.500.000 kr. i egne kapitalandele svarende til 13,8 % af selskabskapitalen. Der er i regnskabsåret truffet beslutning om at nedsætte selskabskapitalen med beholdningen af egne kapitalandele. Kapitalnedsættelsen er endelig gennemført pr.3. maj 2017.

Noter

	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	66.122	66.379
Udskudt skat af årets resultat	4.626	-257
	70.748	66.122
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	70.872	66.201
Låneomkostninger	-124	-151
Prioritetsgæld	0	72
	70.748	66.122
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	66.111	80.437
Heraf forfalder inden for 1 år	-23	0
	66.088	80.437
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	66.362	65.404
10. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat primo	993	1.400
Regulering af tidligere års skat	0	138
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-993	-1.538
Beregnet selskabsskat for indeværende år	6.948	2.111
Betalt acontoskat for indeværende år	-3.776	-1.118
	3.172	993
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.111 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 460.000 t.kr.		

Noter

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er part i verserende sager. Der er i årsrapporten indregnet nettoforpligtelser til de sager, ledelsen vurderer har en økonomisk risiko.

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.

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