

# **H.P. Ejendomme A/S**

**Hammershusgade 9**

**2100 København Ø**

**CVR-nr. 20 85 38 32**

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26/05 2017

---

Kurt Kim Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for H.P. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2017

### **Direktion**

Michael Kaa Andersen  
direktør

### **Bestyrelse**

Michael Kaa Andersen

Michael Brag

Kurt Kim Petersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i H.P. Ejendomme A/S

## Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for H.P. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet ”Grundlag for afkræftende konklusion”, ikke 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. Årsregnskabsloven.

## Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, der i balancen er indregnet med DKK 135,6 mio. kr., relateres primært til MMA Finans ApS, der er et finansieringsselskab i Proark koncernen. MMA Finans ApS’ egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunktet væsentligt negativt, og MMA Finans ApS er ikke i stand til at opfylde sine forpligtigelser. Tilgodehavendet er værdiansat til nominel værdi og således under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern. Tilgodehavendet burde efter vores opfattelse have været nedskrevet til en lavere nettorealiseringsværdi, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavendet.

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 afkræftende konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

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.

Søborg, den 26. maj 2017

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

H.P. Ejendomme A/S  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

CVR-nr.: 20 85 38 32  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Michael Kaa Andersen  
Michael Brag  
Kurt Kim Petersen

### Direktion

Michael Kaa Andersen, direktør

### Revision

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 4.776.308, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 114.293.761.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn

af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

### **Finansiell usikkerhed**

Selskabet har tidligere indgået aftale med selskabets banker der løber frem til udgangen af 2018. Udover realkredit, resterer der et mindre lån, hvilket forventes fuldt afdraget i løbet af 2017. Der er således ikke finansiell usikkerhed på den korte bane.

## **Ledelsesberetning**

### **Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er relateret til selskabet MMA Finans ApS. MMA Finans ApS er et finansieringsselskab i Proark ApS koncernen. Selskabets egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunkt væsentligt negativ. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern.

### **Dagsværdi af ejendomme**

Investerings ejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en DCF-model, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en DCF-modl tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for H.P. Ejendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Med tilføjelse af bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris  
Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. Der er ikke anvendt overgangsbekendtgørelsens § 1, hvorfor der er foretaget tilpasning af sammenligningstal. Nettoeffekten 2016 ved ændring af regnskabspraksis uden brug af overgangsbekendtgørelsen udgør for årets resultat t.DKK 979 og egenkapitalen t.DKK 12.111

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabets andel af driftsomkostninger, omkostninger til administration, reparation og vedligeholdelse, tab på debitorer mv.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>15.822.264</b>	<b>15.442.049</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-293.500</u>	<u>-320.054</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>15.528.764</b>	<b>15.121.995</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-6.500.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.028.764</b>	<b>15.121.995</b>
Finansielle indtægter	3	1.350.505	1.329.302
Finansielle omkostninger	4	<u>-6.270.950</u>	<u>-6.507.096</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.108.319</b>	<b>9.944.201</b>
Skat af årets resultat	5	<u>667.989</u>	<u>103.185</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.776.308</u></b>	<b><u>10.047.386</u></b>
Overført resultat		<u>4.776.308</u>	<u>10.047.386</u>
		<b><u>4.776.308</u></b>	<b><u>10.047.386</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>126.500.000</u>	<u>133.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>126.500.000</u></b>	<b><u>133.000.000</u></b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>135.609.972</u>	<u>134.259.467</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>135.609.972</u></b>	<b><u>134.259.467</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>262.109.972</u></b>	<b><u>267.259.467</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>12.712</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>12.712</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>41.424</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>41.424</u></b>	<b><u>12.712</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>262.151.396</u></b>	<b><u>267.272.179</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		112.293.761	107.517.453
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>114.293.761</u></b>	<b><u>109.517.453</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		20.900.932	23.360.887
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>20.900.932</u></b>	<b><u>23.360.887</u></b>
Banker		0	5.245.653
Gæld til realkreditinstitutter		103.784.211	105.058.117
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.494.835	5.743.999
Deposita		7.923.233	7.729.983
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>119.202.279</u></b>	<b><u>123.777.752</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	4.848.800	6.350.000
Banker		0	1.485.086
Selskabsskat		1.791.966	1.693.058
Anden gæld		1.113.658	1.087.943
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.754.424</u></b>	<b><u>10.616.087</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>126.956.703</u></b>	<b><u>134.393.839</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>262.151.396</u></b>	<b><u>267.272.179</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

#### Finansiel usikkerhed

Selskabet har tidligere indgået aftale med selskabets banker der løber frem til udgangen af 2018. Udover realkredit, resterer der et mindre lån, hvilket forventes fuldt afdraget i løbet af 2017. Der er således ikke finansiel usikkerhed på den korte bane.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

I Årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelige indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

#### Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er relateret til selskabet MMA Finans ApS. MMA Finans ApS er et finansieringsselskab i Proark ApS koncernen. Selskabets egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunkt væsentligt negativ. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern.

#### Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en DCF-model, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en DCF-modl tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom.

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>1.350.505</u>	<u>1.329.302</u>
	<b><u>1.350.505</u></b>	<b><u>1.329.302</u></b>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	57.778	46.978
Renter prioritetsgæld	5.955.380	5.990.673
Renter banklån	256.892	468.065
Gebyrer mv.	900	1.380
	<u>6.270.950</u>	<u>6.507.096</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.791.966	1.314.582
Årets udskudte skat	-2.459.955	-1.234.690
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-183.077</u>
	<b><u>-667.989</u></b>	<b><u>-103.185</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2016	<u>77.162.589</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>77.162.589</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	55.837.411
Årets nedskrivninger	<u>-6.500.000</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>49.337.411</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>126.500.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender tilbagediskonteret cashflow til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 % af ejendommens samlede areal, svarende til budgetterede lejeindtægter på t.kr. 16.388. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand, driftresultatet for 2016 er t.kr. 16.121. Vi benytter en afkastgrad på 8,5%.

Såfremt ejendommen er fuldt udlejet, eller der er forventning om tomgang, er der i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## Noter til årsrapporten

### 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	2.000.000	97.306.770	99.306.770
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	10.210.683	10.210.683
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016	2.000.000	107.517.453	109.517.453
Årets resultat	0	4.776.308	4.776.308
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>2.000.000</b>	<b>112.293.761</b>	<b>114.293.761</b>

Selskabskapitalen består af 2.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	11.595.653	4.195.653	4.195.653	0
Gæld til realkreditinstitutter	105.058.117	104.437.358	653.147	84.784.968
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.743.999	7.494.835	0	0
Deposita	7.729.983	7.923.233	0	0
	<b><u>130.127.752</u></b>	<b><u>124.051.079</u></b>	<b><u>4.848.800</u></b>	<b><u>84.784.968</u></b>

#### Valuta og renterisici

Selskabet har optaget 2 realkreditlån i 2008 som rentetilpasningslån for i alt kr. 118.148.736.

Det ene lån har en restgæld på kr. 80.531.000 med variabel rente, afdragsfrihed til og med 2017 og en restløbetid på 21 år.

Det andet lån har en restgæld på kr. 23.906.358, med ca. 4 års fast rente, og afdrages som traditionelt realkreditlån med en restløbetid på 21 år.

Selskabet har derudover et kortfristet lån med en restgæld på kr. 4.195.653, der forrentes med en variabel rente, som var afdragsfrit frem til 2012. Lånet indføres i 2017.

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med MA Danmark Holding ApS (Administrationsselskab) og øvrige koncernforbundne virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2013 eller senere.

## Noter til årsrapporten

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er deponeret ejerpantebreve som sikkerhed til realkredit- og kreditinstitutter:

Nominal værdi af ejerpantebrev kr. 163.775.000  
Bogført værdi af pantsatte aktiver kr. 126.500.000

Heraf er pantebrev på nominelt 108.775.000 ligeledes stillet til sikkerhed for tredjemands gæld.

Selskabets huslejekonto er stillet i pant til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Der er endvidere afgivet transport i lejeindtægten til sikkerhed for kreditinstitutter.

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Michael Kaa Andersen  
Vedbæk Strandvej 428  
2950 Vedbæk

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Proark Ejendomme ApS  
C/O I/S Ejendomsinvest  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø