

LD Ejendomme ApS

Hovedgaden 18, 1.

2970 Hørsholm

CVR-nr. 21159336

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

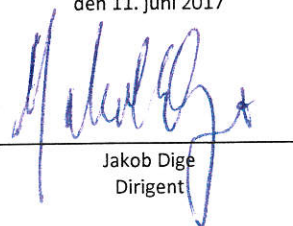
Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport for 2016

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. juni 2017



Jakob Dige
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LD Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	LD Ejendomme ApS Hovedgaden 18, 1. 2970 Hørsholm
Telefon	45 20 92 92 16
E-mail	jd@ld1.dk
CVR-nr.	21159336
Stiftelsesdato	1. juli 1998
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Bestyrelse	Leif Peter Dige, Formand Jakob Dige Jan Lauridsen
Direktion	Leif Peter Dige, Direktør Jakob Dige, Direktør
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm CVR-nr.: 39463113
Pengeinstitut	Jyske Bank Slotsgade 3400 Hillerød

LD Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for LD Ejendomme ApS.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 23. maj 2017

Direktion



Leif Peter Dige
Direktør



Jakob Dige
Direktør

Bestyrelse



Leif Peter Dige
Formand



Jakob Dige



Jan Lauridsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LD Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

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.

Hørsholm, den 23. maj 2017

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113


Michel Hansen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handel, udvikling, finansiering, udlejning, leasing og anden dermed beslægtet virksomhed, herunder konsulent-og rådgivningsvirksomhed samt ejendomsinvestering.

Hovedaktivitet i selskabet er udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -888.942, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 24.158.728, og en egenkapital på kr. 10.010.585.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for LD Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra:

Finansielle gældsforpligtelser er optaget til amoriseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den akkumulerede virkning af praksisændringen har effekt på årets resultat før skat med t.kr. 2. Balancesummen og egenkapital pr. 31. december 2016 er tilsvarende ændret.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejer indregnes som omsætning, efter perioden de vedrører.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år.
- Der tale om både erhvervs- og boligejendomme.

Selskabets ejendomme er opdelt i 3 kategorier ud fra karakteristika for ejendomme, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

	<i>Hørsholm Bolig</i>	<i>Hørsholm Erhverv</i>	<i>Vejle Erhverv</i>
Afkastkrav	4,5%	4,5%	6,5%
Tomgang	Under 5%	Under 5%	Under 5%
Driftsomkostninger	10%	10%	10%

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig

Anvendt regnskabspraksis

og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		382.100	471.636
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-287.000	300.000
Driftsresultat		95.100	771.636
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		19.595	-131.636
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		99.772	1.890.830
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		100.508	96.038
Andre finansielle indtægter	1	3.501	21.418
Finansielle omkostninger	2	-1.466.077	-637.936
Resultat før skat		-1.147.601	2.010.350
Skat af årets resultat	3	258.659	-454.446
Årets resultat		-888.942	1.555.904
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		19.595	-131.636
Overført resultat		-908.537	1.687.540
Resultatdisponering		-888.942	1.555.904

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	14.400.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver		14.400.000	14.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	9.222.624	2.723.036
Kapitalandele i associerede virksomheder	6, 7	48.637	46.832
Andre værdipapirer og kapitalandele		33.670	31.210
Finansielle anlægsaktiver		9.304.931	2.801.078
Anlægsaktiver		23.704.931	16.801.078
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		65.901	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		387.780	3.470.307
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	7.350
Tilgodehavende selskabsskat		116	0
Periodeafgrænsningsposter		0	4.152
Tilgodehavender		453.797	3.481.809
Likvide beholdninger		0	231.455
Omsætningsaktiver		453.797	3.713.264
Aktiver		24.158.728	20.514.342

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	485.000	485.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9	0	0
Overført resultat	10	9.525.585	6.426.195
Egenkapital		10.010.585	6.911.195
Hensættelser til udskudt skat		474.443	733.102
Andre hensatte forpligtelser		114.867	137.685
Hensatte forpligtelser		589.310	870.787
Gæld til realkreditinstitutter		5.890.327	6.205.591
Gæld til banker		0	248.015
Anden gæld		687.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	11	6.577.327	6.453.606
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		465.326	245.970
Gæld til banker		96.747	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.675	46.738
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.146	490.944
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.279.612	5.495.102
Kortfristede gældsforpligtelser		6.981.506	6.278.754
Gældsforpligtelser		13.558.833	12.732.360
Passiver		24.158.728	20.514.342
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		
Ejerskab	14		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	15		
Nærtstående parter	16		

Noter

	2016	2015
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	3.501	21.418
	3.501	21.418
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	82.355	22.747
Andre finansielle omkostninger	1.383.722	615.189
	1.466.077	637.936
3. Skat af årets resultat		
Hensat til udskudt skat, regulering	-258.659	454.446
	-258.659	454.446
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.568.689	11.568.689
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	687.000	0
Kostpris ultimo	12.255.689	11.568.689
Opskrivninger primo	2.631.426	2.331.426
Årets opskrivninger	-287.000	300.000
Opskrivninger ultimo	2.344.426	2.631.426
Af- og nedskrivninger primo	-200.115	-200.115
Af- og nedskrivninger ultimo	-200.115	-200.115
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.400.000	14.000.000
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	4.339.158	4.319.158
Tilgang i årets løb	6.540.000	20.000
Kostpris ultimo	10.879.158	4.339.158
Op- og nedskrivninger primo	-1.616.122	-1.677.239
Regulering for negativ kapitalandel primo	-55.938	0
Årets resultat	-13.519	5.179
Regulering for negativ kapitalandel ultimo	29.045	55.938
Op- og nedskrivninger ultimo	-1.656.534	-1.616.122
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.222.624	2.723.036

Noter

2016

2015

6. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Hovedgaden 18 ApS	Hørsholm	100,00	9.222.622	-411
Karens Minde Holliday ApS	Hørsholm	94,81	-29.045	-10.790
			9.193.577	-11.201

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Slettenhus P/S	Hørsholm	29,40	25.000	0
Komplementar St. Nickolas	Fredensborg	25,00	129.548	122
K/S St. Nickolas	Fredensborg	25,00	-589.015	-95.298
Second Chance Finance Ltd.	Cypern	27,14	26.256	0
Mørdrupvej 115 ApS	Hørsholm	33,33	124.537	135.723
			-283.674	40.547

Årsrapporten for Second Chance Finance Ltd. foreligger ikke.

7. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	2.817.929	2.713.649
Tilgang i årets løb	30.000	104.280
Afgang i årets løb, overført til tilknyttede	-760.990	0
Kostpris ultimo	2.086.939	2.817.929

Op- og nedskrivninger primo	-2.771.097	-2.632.769
Regulering af negativ kapitalandel primo	-127.158	-182.238
Tilbageførsel på udgåede aktiver	711.972	0
Årets op- og nedskrivninger	33.114	-83.248
Regulering af negativ kapitalandel	114.867	127.158
Op- og nedskrivninger ultimo	-2.038.302	-2.771.097

Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.637	46.832
-------------------------------------	---------------	---------------

8. Virksomhedskapital

Saldo primo	485.000	485.000
Saldo ultimo	485.000	485.000

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2011	2010	2009
Saldo primo	485.000	485.000	485.000	485.000	485.000
Årets tilgang	0	0	0	0	0
Saldo ultimo	485.000	485.000	485.000	485.000	485.000

Noter

	2016	2015
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo primo	0	0
Årets tilgang	19.595	-71.287
Regulering negativ kapitalandel	-19.595	71.287
Saldo ultimo	0	0

10. Overført resultat

Saldo primo	6.426.195	4.816.724
Årets tilgang	-908.537	1.687.540
Driftstilskud fra moder	4.000.000	0
Regulering negativ kapitalandel	7.927	-78.069
Saldo ultimo	9.525.585	6.426.195

11. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.106.696	216.369	4.974.490
Gæld til banker	0	248.959	0
Anden gæld	687.000	0	0
	6.793.696	465.328	4.974.490

12. Eventualforpligtelser

Resthæftelsen i K/S St. Nickolas udgør t.kr. 1.622.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CKJ Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har pantsat ejendomme til bogført værdi DKK 14.000.000 til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og banker DKK 6.699.576.

Selskabet har kautioneret overfor associeret virksomheds realkreditfinansiering for DKK 4.384.000. Der foreligger en mægler vurdering af ejendommen fra sidste år, hvor den blev vurderet til DKK 5.500.000.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor alt bankmellemværende med Karens Minde Holliday ApS, hvor bankgælden udgør DKK 0.

Der er her ud over ingen sikkerhedsstillelser på balancetidspunktet.

Noter

2016

2015

14. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Leif Dige 1 A/S
Hjemmehørende i Fredensborg kommune

15. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har indgået lejekontrakter på sine investeringsejendomme. Kontrakterne er indgået på markedsvilkår.

16. Nærtstående parter

Leif Dige 1 A/S
Hovedgaden 18, 1.
2970 Hørsholm
Hovedanpartshaver