

ÅRSRAPPORT 2016

FOR

**Ejendomsaktieselskabet af 22. juni 1966
(CVR-nr. 21 51 08 15)**

**c/o Danske Bank A/S
Holmens Kanal 2-12
1060 København K**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 27. marts 2017.

Dirigent
Ivar Niels Christensen

Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5-7
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Årsrapport	10-13

Selskabsoplysninger

Ejerforhold

Selskabet ejer og driver ejendommen beliggende Østergade 12 mfl., Frederikssund.

Selskabet ejes med 50 % af Danske Bank Aktieselskab, Holmens Kanal 2-12, 1091 København K og 50 % af COOP Danmark A/S, Roskildevej 65, 2620 Albertslund .

Bestyrelse

Henrik Kirketerp Nielsen - bestyrelsesformand

Flemming Poulsen - bestyrelsesmedlem

Robert Vilhelm Schmidt Nellemann - bestyrelsesmedlem og direktør

Direktion

Ejendomsdirektør Robert Vilhelm Schmidt Nellemann

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 77 12 31

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Den økonomiske udvikling

Selskabets resultat for 2016 blev et overskud efter skat på 1.594 t.kr., mod et overskud på 172 t.kr. i 2015.

Af balancesummen på 20.642 t.kr. udgør egenkapitalen 16.009 t.kr. .

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2017

Resultatet forventes at være på uændret ordinært niveau med 2016.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsaktieselskabet af 22. juni 1966.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2017

Direktion

Ejendomsdirektør Robert Vilhelm Schmidt Nullemann

Bestyrelse

Henrik Kirketerp Nielsen

Robert Vilhelm Schmidt
Nullemann

Flemming Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet af 22. juni 1966

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 22. juni 1966 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 27. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 22. juni 1966 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens beskrivelse for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Da virksomheden kun har en aktivitet og alene opererer i Danmark, indeholder regnskabet ikke segmentoplysninger.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Driftsudgifter

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Nettoopskrivninger overføres via resultatdisponeringen til egenkapitalen.

Skat

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

Aktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi netto.

Ejendommen værdiansættes efter en afkastmodel med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenter fastsættes årligt af selskabsadministrator, dels på grundlag af udviklingen i

markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold.

Tilgodehavender

Tilgodehavende optages til amortiseret kostpris med fradrag af hensættelser til imødegåelse af tab.

Passiver

Gældsforpligtelser

Gæld er optaget til amortiseret kostpris.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. Udskudt skat er afsat med 22 % pr. 31. december 2016.

Resultatopgørelse for regnskabsåret 2016

Note	2016 t. kr.	2015 t. kr.
Lejeindtægter	2.347	2.256
Driftsudgifter	-551	-1.367
Resultat af ejendommens drift i alt	1.796	889
Revisionshonorar	-30	-29
Værdireguleringer	278	-896
Ordinært resultat før skat	2.044	-36
1 Skat af årets resultat	-450	208
Årets resultat	1.594	172
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	1.594	172
Disponeret i alt	1.594	172

Balance pr. 31 december

Note	2016 t. kr.	2015 t. kr.	
AKTIVER			
2	Investeringsejendomme	17.976	17.698
	Andre tilgodehavender	2	25
	Likvide beholdninger	2.664	1.408
	Omsætning aktiver i alt	2.666	1.433
	Aktiver i alt	20.642	19.131
PASSIVER			
	Aktiekapital	500	500
	Forslag til udlodning af udbytte	0	0
	Overført resultat	15.509	13.915
3	Egenkapital i alt	16.009	14.415
	Udskudt skat	2.993	2.931
	Selskabsskat	388	202
	Anden gæld	1.252	1.583
	Passiver i alt	20.642	19.131
4	Eventualforpligtelser		

Noter til resultatopgørelse

		2016	2015
Note		t. kr.	t. kr.
1	Skat af årets resultat		
	Beregnet skat af årets indkomst	-388	-202
	Regulering af udskudt skat	-62	410
	Skat i alt	-450	208
	Selskabets betaling af selskabsskat andrager i året	0	0

Noter til balance

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>t. kr.</u>	<u>t. kr.</u>
2		
Investeringsjendomme		
Anskaffelsespris primo	8.821	8.821
Anskaffelsespris ultimo	8.821	8.821
Værdiregulering primo	8.877	9.773
Årets værdiregulering	278	-896
Værdiregulering ultimo	9.155	8.877
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.976	17.698
Seneste offentliggjorte ejendomsvurdering	9.950	9.950

Ved beregning af ejendommens værdi er der anvendt en afkastsats på 11,3%

Noter til balance

Note	2016	2015
	t. kr.	t. kr.
3 Egenkapital		
Aktiekapital	500	500
Overført tidligere år	13.915	13.743
Årets resultat	1.594	172
Overført resultat ultimo	15.509	13.915
Afsat udbytte	0	0
Egenkapital ultimo	16.009	14.415

Selskabets aktiekapital på 500 t.kr. består af:

2 aktier a 100 t.kr.	200	200
74 aktier a 4 t.kr.	296	296
2 aktier a 2 t.kr.	4	4
Aktiekapital i alt	500	500

Ingen af aktierne er tillagt særlige rettigheder.

- 4 Eventualforpligtelser:
Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen på kr. 2.500.000.