

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

EJENDOMSSELSKABET KRONBORGGADE OG ÅRHUSGADE APS

Bjerringbrovej 110 - 112

2610 Rødovre

CVR-nr. 21 86 53 03

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 9/6 2017



Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2-3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	13
Balance pr. 31. december 2016	14-15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016	17
Noter	18-22

**Selskab**

Ejendomsselskabet Kronborggade og Århusgade ApS  
c/o Herlev Stilladser ApS  
Bjerringbrovej 110 - 112  
2610 Rødovre

CVR-nummer 21 86 53 03

18. regnskabsår

Hjemsted: Rødovre

**Direktion**

Kurt Bo Jensen

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor  
John Richardt Søjbjerg, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Ejendomsselskabet Kronborggade og Århusgade ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive investeringsvirksomhed og dertil beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et overskud. Ledelsen vurderer resultatet som tilfredsstillende.

**Den forventede udvikling**

Der forventes en positiv indtjening i næste regnskabsår.

## Hovedtal

Beløb i t.kr.	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Resultatopgørelse</b>					
Resultat af primær drift	467	195	-357	232	1.647
Finansielle poster, netto	0	0	0	0	0
Årets resultat	339	143	-145	-332	1.206
<b>Balance</b>					
Balancesum	19.044	18.948	18.777	30.910	32.412
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	156	845	644	0
Egenkapital	14.597	14.741	14.711	14.379	15.585
<b>Nøgletal</b>					
Afkast af investeret kapital	2,5	1,0	-1,9	0,7	5,1
Soliditetsgrad	76,6	77,8	78,3	46,5	48,1
Forrentning af egenkapital	2,3	1,0	-	-	8,0

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Kronborggade og Århusgade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 31. maj 2017

I direktionen



---

Kurt Bo Jensen

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kronborggade og Århusgade ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kronborggade og Århusgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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 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 omstændigheder, 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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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 31. maj 2017

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)



Søren Moesgaard  
statsautoriseret revisor



John Richardt Søbjærg  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

### **ÆNDRING I REGNSKABSPRAKSIS**

Koncernen har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven.

#### Gældsforpligtelser

Selskabet har tidligere målt sine gældsforpligtelser til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §38. Ved implementering af ændringer til årsregnskabsloven, hvorefter det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelserne til dagsværdi, er det besluttet at anvende dagsværdien i sidste årsregnskab, som ny kostpris ved den fremadrettede måling til amortiseret kostpris.

Der er ikke sket korrektion af sammenligningstal.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter", "ejendomsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Bo Jensen Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ejendommene revurderes årligt til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Investeringsejendomme er optaget ud fra et afkastsats på 4,0% på bolig og 5,25% på erhverv.

Årlige værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme hvor dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt måles til kostpris.

### Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året samt selskabets likvider ved årets udgang.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er opgjort som årets indtjeningsbidrag reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte finansielle og ekstraordinære poster, selskabsskatter samt stigning og fald i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, andre driftsafledte aktiver, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, og andre driftsafledte gældsforpligtelser.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til kapitalejerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT**

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med "Anbefalinger & Nøgletal 2015" fra Finansforeningen

Nøgletallene er beregnet således:

Afkast af investeret kapital =	$\frac{\text{Resultat af primær drift} * 100}{\text{Gns. investeret kapital}}$
Soliditetsgrad =	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} * 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Forrentning af egenkapital =	$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	647.363	538.777
4	Værdiregulering, investeringsejendomme Værdireguleringer, prioritetsgæld til dagsværdi	1.000.000 <u>0</u>	-644.332 <u>337.075</u>
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.647.363	231.519
1	Andre finansielle indtægter	439.843	183.432
2	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-530.719</u>	<u>-1.063.980</u>
	RESULTAT FØR SKAT	1.556.487	-649.028
3	Skat af årets resultat	<u>-350.848</u>	<u>317.238</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.205.639</u></u>	<u><u>-331.790</u></u>

#### Resultatdisponering

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	1.205.639	-331.790
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.205.639</u></u>	<u><u>-331.790</u></u>

<u>Note</u>		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4	Investeringsejendomme	<u>19.500.000</u>	<u>18.500.000</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>19.500.000</u>	<u>18.500.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>19.500.000</u>	<u>18.500.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.735.638	12.210.412
	Andre tilgodehavender	1.355	0
5	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.540</u>	<u>11.180</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>12.746.533</u>	<u>12.221.592</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>165.331</u>	<u>188.835</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>12.911.864</u>	<u>12.410.427</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>32.411.864</u></u>	<u><u>30.910.427</u></u>



<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	15.460.061	14.254.423
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>15.585.061</b>	<b>14.379.423</b>
3 Hensat til indvendig vedligeholdelse	285.667	254.156
Hensættelser til udskudt skat	2.697.177	2.479.735
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>2.982.844</b>	<b>2.733.891</b>
6 Gæld til realkreditinstitutter	13.157.548	13.145.925
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>13.157.548</b>	<b>13.145.925</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.998	27.342
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	133.406	114.834
Anden gæld	525.006	509.010
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>686.410</b>	<b>651.186</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>13.843.958</b>	<b>13.797.111</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>32.411.864</b>	<b>30.910.427</b>
7 Personaleomkostninger		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		
10 Koncernforhold		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	125.000	14.586.213	0	14.711.213
Udloddet udbytte				0
Overført via resultatdisponeringen		<u>-331.790</u>	<u>0</u>	<u>-331.790</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	125.000	14.254.423	0	14.379.423
Udloddet udbytte				0
Overført via resultatdisponeringen		<u>1.205.639</u>	<u>0</u>	<u>1.205.639</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>125.000</u>	<u>15.460.061</u>	<u>0</u>	<u>15.585.061</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
11 Årets resultat	1.205.639	-331.790
Reguleringer	881.567	746.742
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser	655	-14.066
Andre ændringer i driftskapital	<u>-1.477.436</u>	<u>-11.796.514</u>
 PENGSTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT	 610.426	 -11.395.628
Renteudbetalinger og lignende	-519.096	-1.063.980
Betalt/refunderet selskabsskat	<u>-114.834</u>	<u>-118.716</u>
 PENGSTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	 <u>-23.504</u>	 <u>-12.578.324</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-644.332</u>
 PENGSTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	 <u>0</u>	 <u>-644.332</u>
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>13.145.925</u>
 PENGSTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	 <u>0</u>	 <u>13.145.925</u>
ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER	-23.504	-76.732
Likvider pr. 1/1 2016	<u>188.835</u>	<u>265.566</u>
 LIKVIDER PR. 31/12 2016	 <u><u>165.331</u></u>	 <u><u>188.835</u></u>
 Som kan specificeres således:		
Likvide beholdninger	<u>165.331</u>	<u>188.835</u>
 LIKVIDER PR. 31/12 2016	 <u><u>165.331</u></u>	 <u><u>188.835</u></u>

<u>1 Andre finansielle indtægter</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>439.843</u>	<u>183.432</u>
	I ALT	<u><u>439.843</u></u>	<u><u>183.432</u></u>
 <u>2 Øvrige finansielle omkostninger</u>		 <u>2016</u>	 <u>2015</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>530.719</u>	<u>1.063.980</u>
	I ALT	<u><u>530.719</u></u>	<u><u>1.063.980</u></u>
 <u>3 Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>
			<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>
			<u>2015</u>
	Saldo pr. 1/1 2016	114.834	2.479.735
	Betalt vedr. tidligere år	-114.834	
	Skat af årets resultat	<u>133.406</u>	<u>217.442</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2016	<u><u>133.406</u></u>	<u><u>2.697.177</u></u>
	 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		 <u><u>350.848</u></u>
			<u><u>-317.238</u></u>
		 <u>31/12 2016</u>	 <u>31/12 2015</u>
	Den udskudte skat påhviler følgende aktiver og forpligtelser:		
	Materielle anlægsaktiver	2.804.194	2.584.194
	Gældsforpligtelser	<u>-107.016</u>	<u>-104.459</u>
	I ALT	<u><u>2.697.177</u></u>	<u><u>2.479.735</u></u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I alt	31/12 2015
Kostpris pr. 1/1 2016	7.379.931	7.379.931	6.735.599
Tilgang i året	0	0	644.332
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2016</b>	<u>7.379.931</u>	<u>7.379.931</u>	<u>7.379.931</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2016	11.120.070	11.120.070	11.764.402
Opskrivninger i året	1.000.000	1.000.000	-644.332
Overført fra af- og nedskrivninger	0	0	0
Opskrivninger, afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2016</b>	<u>12.120.070</u>	<u>12.120.070</u>	<u>11.120.070</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2016	0	0	0
Afskrivninger i året	0	0	0
Overført til opskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2016</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>REGN. VÆRDI PR. 31/12 2016</b>	<u>19.500.000</u>	<u>19.500.000</u>	<u>18.500.000</u>
Antal ejendomme:		1	
Udlejningsprocent		100%	
Beliggenhed		København N	
Kvm.		1.010	
Gennemsnitsafkastkrav		4,25%	
Karakteristika		Boligejendom	
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.		2.100	

5	<u>Periodeafgrænsningsposter</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
	Forsikringer og kontingenter	<u>9.540</u>	<u>11.180</u>
	I ALT	<u><u>9.540</u></u>	<u><u>11.180</u></u>
6	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
	<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.157.548</u>	<u>13.145.925</u>
	I ALT	<u><u>13.157.548</u></u>	<u><u>13.145.925</u></u>
	<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>
	I ALT	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
	<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.483.000</u>	<u>13.483.000</u>
	I ALT	<u><u>13.483.000</u></u>	<u><u>13.483.000</u></u>

## 7 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. kr. 13.483.000, i selskabets investeringsejendomme med en balanceværdi på kr. 19.500.000 er deponeret som sikkerhed for tilknyttede virksomheders engagementer med kreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 7.500.000, i selskabets investeringsejendomme med en balanceværdi på kr. 19.500.000 er deponeret som sikkerhed for tilknyttede virksomheders engagementer med kreditinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernrelaterede selskabers engagementer med kreditinstitut.

## 9 Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter BNM Holding ApS, tilknyttede virksomheder, selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere.

Transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår eller omkostningsdækkende basis

## 10 Koncernforhold

Følgende modervirksomhed udarbejder koncernregnskab:

Bo Jensen Holding ApS, Rødovre

<u>11</u>	<u>Reguleringer</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
	Øvrige finansielle omkostninger	530.719	1.063.980
	Skat af årets skattepligtige indkomst	133.406	114.834
	Regulering af udskudt skat	<u>217.442</u>	<u>-432.072</u>
	I ALT	<u><u>881.567</u></u>	<u><u>746.742</u></u>