

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

**FISKER EJENDOMSSKAB A/S**

**Ørbækgårds Alle 717**

**2970 Hørsholm**

**CVR-nr. 24 27 86 11**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 23/5 2017

ANETTE ENGBJERG

*A. Engbjerg*

Dirigentens navntillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger

1

Ledelsesberetning

2

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4-6

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

7-11

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

12

Balance pr. 31. december 2016

13-14

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016

15

Noter

16-20

**Selskab**

Fisker Ejendomsselskab A/S  
Ørbækgårds Alle 717  
2970 Hørsholm

CVR-nr. 24 27 86 11

41. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

**Direktion**

Lene Fisker Birk

**Bestyrelse**

Anette Engbjerg

Steffen Dyrhauge

Knud Carsten Bernhard Lønfeldt

Lene Fisker Birk

**Revision**

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

Per Jensen, statsautoriseret revisor  
Özgür Atan, Revisor, cand.merc.aud.

**Væsentligste aktiviteter**

Fisker Ejendomsselskab A/S' primære aktivitet er udlejning af en boligejendom i København, samt at eje kapitalandele i selskaber med aktiviteter inden for udvikling og udlejning af fast ejendom. Endvidere handel med, samt besiddelse af værdipapirer og finansielle instrumenter, låneoptagelse og investering i fremmed valuta samt pengeanbringelser.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I det nuværende ejendomsmarked er det behæftet med en vis usikkerhed, hvad eventuelle købere vil kræve i afkast af en investering i pågældende ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et fald i indtjeningen i forhold til sidste år..

**Oplysninger om egne kapitalandele**

Selskabet har en beholdning af egne kapitalandele svarende til 800 aktier a kr. 500 svarende til 2,67% af den samlede virksomhedskapital.

Der har i regnskabsåret ikke været bevægelser i selskabets beholdning af egne kapitalandele:

	Antal	Pålydende	Andel af virksomheds- kapitalen
Egne aktier pr. 1/1 2016	800	400.000	2,67%
Egne aktier pr. 31/12 2016	800	400.000	2,67%

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Fisker Ejendomsselskab A/S.

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 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.

Hørsholm, den 15. maj 2017

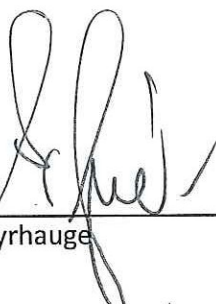
#### I direktionen

  
\_\_\_\_\_  
Lene Fisker Birk

#### I bestyrelsen

  
\_\_\_\_\_  
Anette Engbjerg  
formand

  
\_\_\_\_\_  
Knud Carsten Bernhard Lønfeldt

  
\_\_\_\_\_  
Steffen Dyrhauge

  
\_\_\_\_\_  
Lene Fisker Birk



## Til kapitalejerne i Fisker Ejendomsselskab A/S

### Konklusion

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

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

### Grundlag for konklusion

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

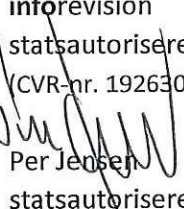
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 15. maj 2017

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)  
  
Per Jensen  
statsautoriseret revisor



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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

#### **ÆNDRING I REGNSKABSPRAKSIS**

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedrørende måling af gældsforpligtelser som følge af ny årsregnskabslov.

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 "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger."

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger. Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende vand- og varmeregnskabet over balancen.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom omfatter regnskabsårets regulering af investerings-ejendomme til forventet dagsværdi opgjort på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.



**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab fratrukket årlige afskrivninger på koncerngoodwill.

**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 danske koncernselskaber med Fisker Ejendomsselskab A/S som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger.

Selskabets investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Vurderingen foretages anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede og virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncern-goodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskuds-disponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.



**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**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 nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

12

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	421.549	12.586.567
	215.890	930.450
1	<u>-240.000</u>	<u>-340.000</u>
	397.439	13.177.017
5	<u>0</u>	<u>0</u>
	397.439	13.177.017
6	-14.218.614	21.995.300
2	2.499.610	920.410
3	<u>-297.198</u>	<u>-294.457</u>
	-11.618.763	35.798.270
4	<u>-575.004</u>	<u>-539.075</u>
	<u><u>-12.193.767</u></u>	<u><u>35.259.195</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-14.218.614	21.995.300
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
Overført resultat	<u>2.024.847</u>	<u>8.263.895</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-12.193.767</u></u>	<u><u>35.259.195</u></u>

<u>Note</u>		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5	Investeringsejendomme	<u>22.000.000</u>	<u>21.200.000</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>22.000.000</u>	<u>21.200.000</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>15.229.232</u>	<u>29.447.846</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>15.229.232</u>	<u>29.447.846</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>37.229.232</u>	<u>50.647.846</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.745.420	23.054.815
	Andre tilgodehavender	21.891	22.292
4	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3.274.051	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>52</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>25.041.362</u>	<u>23.077.159</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>3.099.367</u>	<u>5.437.776</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>28.140.729</u>	<u>28.514.935</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>65.369.961</u></u>	<u><u>79.162.781</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	15.000.000	15.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.469.162	27.687.776
Overført resultat	19.066.635	16.908.458
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<u><b>47.535.798</b></u>	<u><b>64.596.235</b></u>
4 Hensættelse til udskudt skat	<u>1.946.390</u>	<u>1.481.950</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<u><b>1.946.390</b></u>	<u><b>1.481.950</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.086.311	11.365.010
Deposita	<u>626.830</u>	<u>594.377</u>
7 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u><b>11.713.141</b></u>	<u><b>11.959.386</b></u>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	216.668	215.401
Leverandører af varer og tjenesteydelser	179.402	339.691
4 Selskabsskat	3.407.063	187.630
Anden gæld	<u>371.499</u>	<u>382.488</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u><b>4.174.632</b></u>	<u><b>1.125.210</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<u><b>15.887.773</b></u>	<u><b>13.084.596</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u><b>65.369.961</b></u></u>	<u><u><b>79.162.781</b></u></u>
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2015	15.000.000	5.692.476	8.644.563	0	29.337.039
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	21.995.300	8.263.895	5.000.000	35.259.195
Egenkapital pr. 1/1 2016	15.000.000	27.687.776	16.908.458	5.000.000	64.596.235
Udloddet udbytte	0		0	-5.000.000	-5.000.000
Udbytte, egne aktier			133.330	0	133.330
Overført via resultatdisponeringen	0	-14.218.614	2.024.847	0	-12.193.767
Egenkapital pr. 31/12 2016	15.000.000	13.469.162	19.066.635	0	47.535.798

1	Personaleomkostninger	2016	2015
	Gager og lønninger	240.000	340.000
	I ALT	240.000	340.000

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 0 mod 0 i sidste regnskabsår.

2	Andre finansielle indtægter	2016	2015
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	646.500	919.849
	Finansielle indtægter i øvrigt	1.853.110	561
	I ALT	2.499.610	920.410

3	Øvrige finansielle omkostninger	2016	2015
	Finansielle omkostninger i øvrigt	297.198	294.457
	I ALT	297.198	294.457

4	Selskabsskat og udskudt skat			2015
	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	
	Skyldig pr. 1/1 2016	187.630	1.481.950	0
	Regulering, tidligere år	-22.448	-22.448	0
	Skat af årets resultat	133.012	464.440	539.075
	Refusion, sambeskatning	3.108.869	0	0
	SKYLDIG PR. 31/12 2016	3.407.063	1.946.390	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		575.004	539.075

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2015
Kostpris pr. 1/1 2016	21.200.000	21.200.000	13.673.851
Tilgang i året	800.000	800.000	7.526.149
Afgang i året	0	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2016</b>	<b>22.000.000</b>	<b>22.000.000</b>	<b>21.200.000</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2016	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	0
<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2016</b>	<b>22.000.000</b>	<b>22.000.000</b>	<b>21.200.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser for markedsniveauet.

Ved fastlæggelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 4,00%

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 4.400 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 47.504 t.kr. til 43.104 t.kr.

6 Kapitalandele i tilknyttede og  
associerede virksomheder

	<u>Tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris pr. 1/1 2016	<u>1.760.070</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2016	<u>1.760.070</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2016	27.687.776
Årets resultatandel	-14.218.614
Årets andel af egenkapitalreguleringer	0
Modtaget udbytte i året	<u>0</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2016	<u>13.469.162</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2016	0
Årets nedskrivninger	0
Årets resultatandel	<u>0</u>
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2016	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2016	<u><u>15.229.232</u></u>

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
LL. Colbjørnsensgade 6-10 ApS, Hørsholm	100%	-12.541.513	7.465.949
Henef A/S, Hørsholm*	49,85%	<u>-3.364.555</u>	<u>15.574.485</u>
I ALT		<u><u>-15.906.068</u></u>	<u><u>23.040.434</u></u>

\*Bestemmende indflydelse via indirekte ejerskab.



7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	11.302.979	11.580.411
Deposita	<u>626.830</u>	<u>594.377</u>
I ALT	<u>11.929.809</u>	<u>12.174.788</u>
 <u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	216.668	215.401
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>216.668</u>	<u>215.401</u>
 <u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.843.656	10.350.214
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>9.843.656</u>	<u>10.350.214</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Nykredit Bank og Nykredit Realkredit for sit tilgodehavende i LL. Colbjørnsensgade 6-10 ApS.

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Fisker Ejendomsselskab A/S. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og  
sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.303 (nom. t.kr. 11.518), er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 21.200.

Der er stillet sikkerhed overfor selskabets bankforbindelser Nykredit Bank og Nykredit Realkredit i aktier i HENEF A/S nom. t.kr. 648 og anpartar i LL. Colbjørnsensgade 6-10 ApS nom. t.kr. 200 for alt mellemværende med Henef A/S og LL. Colbjørnsensgade 6-10 ApS. Derudover er der stillet sikkerhed i form af ejerpantebrev t.kr. 5.000.

Til sikkerhed for bankkonto i Nykredit Bank A/S er der afgivet pant i ejerpantebrev t.kr. 1.825.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for gæld til Nykredit Bank i Henef A/S og LL. Colbjørnsensgade 6-10 ApS.