

Jægersborg ApS

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 26 25 24 31

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31/05 2017

Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 11 |
| Balance 31. december | 12 |
| Noter til årsrapporten | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Jægersborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2017

Direktion

Michael Kaa Andersen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jægersborg ApS

Konklusion

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet 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 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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 4. maj 2017

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jægersborg ApS
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 26 25 24 31
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Direktion

Michael Kaa Andersen, direktør

Moderselskab

MKA Pensionsopsparing

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 9.112.558, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 11.808.118.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

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

Dagsværdi af ejendomme

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

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jægersborg ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Med tilvalg for bestemmelserne for regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Information om ændring og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalinteresser.

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. Der er ikke anvendt overgangsbekendtgørelsens § 1, hvorfor der er foretaget tilpasning af sammenligningstal. Nettoeffekten 2016 ved ændring af regnskabspraksis uden brug af overgangsbekendtgørelsen udgør for årets resultat t.DKK 162 og egenkapitalen 1.991.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og furudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvise fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelse

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|----------------------|
| Nettoomsætning | | 2.809.818 | 2.513.378 |
| Andre driftsindtægter | | 20.364 | 20.258 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>-945.952</u> | <u>-1.598.120</u> |
| Bruttoresultat | | 1.884.230 | 935.516 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | <u>9.050.000</u> | <u>836.751</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 10.934.230 | 1.772.267 |
| Finansielle indtægter | 2 | 0 | 2.861 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-1.807.175</u> | <u>-1.740.720</u> |
| Resultat før skat | | 9.127.055 | 34.408 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-14.497</u> | <u>-40.605</u> |
| Årets resultat | | <u>9.112.558</u> | <u>-6.197</u> |
| Overført resultat | | <u>9.112.558</u> | <u>-6.197</u> |
| | | <u>9.112.558</u> | <u>-6.197</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | <u>42.800.000</u> | <u>33.750.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>42.800.000</u> | <u>33.750.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>42.800.000</u> | <u>33.750.000</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>991.867</u> | <u>939.722</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>991.867</u> | <u>939.722</u> |
| Aktiver i alt | | <u>43.791.867</u> | <u>34.689.722</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | <u>11.683.118</u> | <u>2.570.561</u> |
| Egenkapital | 6 | <u>11.808.118</u> | <u>2.695.561</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>13.657</u> | <u>0</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>13.657</u> | <u>0</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 24.380.000 | 24.380.000 |
| Selskabsskat | | 0 | 46.013 |
| Anden gæld | | 5.500.000 | 5.500.000 |
| Deposita | | <u>1.325.311</u> | <u>1.229.304</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>31.205.311</u> | <u>31.155.317</u> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 507 | 0 |
| Anden gæld | | <u>764.274</u> | <u>838.844</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>764.781</u> | <u>838.844</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>31.970.092</u> | <u>31.994.161</u> |
| Passiver i alt | | <u>43.791.867</u> | <u>34.689.722</u> |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Eventualposter m.v. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 10 | | |

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

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

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

Dagsværdi af ejendomme

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

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

2 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

| | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|-------------|--------------|
| | 0 | 2.861 |
| | 0 | 2.861 |

Noter til årsrapporten

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 2.780 | -69.542 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>1.804.395</u> | <u>1.810.262</u> |
| | <u>1.807.175</u> | <u>1.740.720</u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 46.013 |
| Årets udskudte skat | 13.657 | 0 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | <u>840</u> | <u>-5.408</u> |
| | <u>14.497</u> | <u>40.605</u> |

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2016 | <u>43.395.025</u> |
| Kostpris 31. december 2016 | <u>43.395.025</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2016 | -9.645.025 |
| Årets værdireguleringer | <u>9.050.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2016 | <u>-595.025</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | <u><u>42.800.000</u></u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en nettoleje på t.kr. 2.491 og et afkastkrav på 6 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 % af ejendommens samlede areal, svarende til budgetterede lejeindtægter på t.kr. 2.802.. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Såfremt ejendommen ikke er fuldt udlejet, eller der er forventning om tomgang, er der i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 125.000 | 417.419 | 542.419 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 | 2.153.141 | 2.153.141 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2016 | 125.000 | 2.570.560 | 2.695.560 |
| Årets resultat | 0 | 9.112.558 | 9.112.558 |
| Egenkapital 31. december 2016 | 125.000 | 11.683.118 | 11.808.118 |

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år. Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2016 | Gæld 31. december 2016 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 24.380.000 | 24.380.000 | 0 | 19.916.878 |
| Selskabsskat | 46.013 | 0 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 5.500.000 | 5.500.000 | 0 | 0 |
| Deposita | 1.229.304 | 1.325.311 | 0 | 1.325.311 |
| | 31.155.317 | 31.205.311 | 0 | 21.242.189 |

Valuta- og renterisici

Selskabet har optaget realkreditlån som rentetilpasningslån kr. 24.380.000, svarende til ammortiseret kostpris, med ca. 3 års fast rente, afdragsfrihed frem til og med 2017 og en restløbetid på 22 år. Kursværdien 31.12.16 udgør kr. 25.587.125

Selskabet har derudover 2 gældsbreve på hhv. kr. 2.600.000 (variabelt forrentet) og kr. 2.900.000 (fast forrentet).

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med Famkaa Invest ApS (Administrationselskab) og øvrige koncernforbundne virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 15. juli 2015 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er deponeret ejerpantebreve som sikkerhed til kreditinstitutter:

Nominel værdi af ejerpantebrev DKK 39.380.000
Bogført værdi af pantsatte aktiver DKK 42.800.000

Pantebrev på nominelt DKK 15.000.000 er ligeledes stillet til sikkerhed for tredjemands gæld.

Der er endvidere afgivet transport i lejeindtægter til sikkerhed for kreditinstitutter.

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution overfor tredjemand.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Michael Kaa Andersen
Vedbæk Strandvej 428
2950 Vedbæk

Ejerforhold

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

MKA Pensionsopsparing A/S
C/O I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø