

# V&W Invest A/S

Kong Christians Alle 6, 9000 Aalborg

CVR-nr. 31 77 36 52

## Årsrapport

**1. maj 2016 - 30. april 2017**

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

---

**Ole Wagner**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for V&W Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. september 2017

### Direktion

Ole Wagner

### Bestyrelse

Ole Wagner

Torben Voss

Jutta Wagner

Vibeke Suhr Voss

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i V&W Invest A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for V&W Invest A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Aalborg, den 11. september 2017

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	V&W Invest A/S Kong Christians Alle 6 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 31 77 36 52 Stiftet: 6. oktober 2008 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Bestyrelse</b>	Ole Wagner Torben Voss Jutta Wagner Vibeke Suhr Voss
<b>Direktion</b>	Ole Wagner
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelser</b>	Nykredit Bank A/S, John F. Kennedys Plads, 9000 Aalborg Danske Bank A/S, Prinsensgade 11, 9000 Aalborg Sparekassen Kronjylland, Vestergade 11, 8000 Aarhus
<b>Dattervirksomheder</b>	Møllebakken ApS, Aalborg Ejendomsselskabet Tronkærvej ApS, Aalborg V&W Invest, Aarhus ApS, Aalborg V&W Invest, Aarhus 2 ApS, Aalborg Nørrebrogade 24 K/S, Aalborg Komplementarselskabet Nørrebrogade 24 ApS, Aalborg NA Langelinieparken 3 ApS, Aalborg Langelinieparken 3 A/S, Aalborg
<b>Associeret virksomhed</b>	Langelinieparken - Terrassehusene K/S, Aarhus C

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering og besiddelse af fast ejendom, udlejning heraf samt hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.724 t.kr. mod 2.597 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.029 t.kr. mod 2.817 t.kr. sidste år.

Årets ordinære drift i koncernen har været som forventet og er tilfredsstillende.

Dattervirksomheden Ejendomsselskabet Tronkærvej ApS har negativ egenkapital på kr. 28,0 mio. kr. Af skattemæssige årsager er udlån til dattervirksomheden ikke p.t. koverteret til kapital, således at kapitalen kunne blive rekonstrueret. Udlån er nedskrevet, således at den ejermæssige andel i den negative egenkapital er reserveret i nærværende regnskab og moderselskaber (som tidligere har ejet Ejendomsselskabet Tronkærvej ApS).



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for V&W Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Overgangsbestemmelserne i bek. nr. 1849 af 15. december 2015 er anvendt vedrørende indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme. Gæld vedrørende investeringsejendomme er indtil 30. april 2016 indregnet til dagsværdi. Fra 1. maj 2016 indregnes gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris. På bestående lån anses dagsværdien pr. 30. april 2016 som ny kostpris pr. 1. maj 2016.

Unoterede aktier og anparter, som præsenteres som andre værdipapirer og kapitalandele, der er anlægsaktiver, måles til kostpris, hvor der tidligere blev målt til dagsværdi.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov. nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den beløbsmæssige virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.kr. 435. Årets skat af ovenstående ændringer udgør t.kr. 96, hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.kr. 339. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med t.kr. 339.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et fastsat afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, som ikke er børsnoterede, udgør unoterede aktier og anparter, som måles til kostpris, og som tidligere målt til dagsværdi pr. balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter V&W Invest A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.723.756</b>	<b>2.597</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	516.088	-3.837
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.239.844</b>	<b>-1.240</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.000.144	5.995
Nedskrivninger af andre værdipapirer og kapitalandele, der er anlægsaktiver	-23.519	-559
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	723.224	573
Andre finansielle indtægter	6.056	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.162.166	-989
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.783.583</b>	<b>3.780</b>
Skat af årets resultat	-754.975	-963
<b>Årets resultat</b>	<b>3.028.608</b>	<b>2.817</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.028.608	2.817
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.028.608</b>	<b>2.817</b>

## Balance 30. april

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	56.461.000	55.331
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>56.461.000</u>	<u>55.331</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.911.853	11.069
	Andre værdipapirer og kapitalandele	921.243	946
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>13.833.096</u>	<u>12.015</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>70.294.096</u></b>	<b><u>67.346</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.563.705	11.903
	Andre tilgodehavender	47.507	0
	Tilgodehavender i alt	<u>11.611.212</u>	<u>11.903</u>
	Likvide beholdninger	219.434	407
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.830.646</u></b>	<b><u>12.310</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>82.124.742</u></b>	<b><u>79.656</u></b>

## Balance 30. april

Passiver	2017	2016
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	23.031.224	19.829
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.531.224</b>	<b>20.329</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.159.573	3.733
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.159.573</b>	<b>3.733</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	31.515.324	31.601
Gæld til pengeinstitutter	1.831.070	2.127
Deposita	346.018	357
Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.692.412	34.085
2 Kortfristet del af langfristet gæld	1.349.000	1.272
Gæld til pengeinstitutter	9.374.765	9.550
Modtagne forudbetalinger fra kunder	98.669	57
Gæld til tilknyttede virksomheder	276.035	109
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.589.343	7.332
Selskabsskat	1.635.191	2.031
Anden gæld	418.530	1.158
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.741.533	21.509
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>54.433.945</b>	<b>55.594</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>82.124.742</b>	<b>79.656</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4 Eventualposter</b>		



## Noter

	30/4 2017 kr.	30/4 2016 t.kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2016	57.683.077	51.803
Tilgang i årets løb	614.211	5.880
<b>Kostpris 30. april 2017</b>	<b>58.297.288</b>	<b>57.683</b>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2016	-2.352.376	1.844
Årets regulering til dagsværdi	516.088	-4.196
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2017</b>	<b>-1.836.288</b>	<b>-2.352</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b>56.461.000</b>	<b>55.331</b>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Højeste afkastprocent	8,3%
Laveste afkastprocent	3,9%

## 2. Kortfristet del af langfristet gæld

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/4 2017 kr.	Gæld i alt 30/4 2016 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.029.000	25.600.000	32.544.324	32.558
Gæld til pengeinstitutter	320.000	551.000	2.151.070	2.442
Depositata	0	0	346.018	357
	<b>1.349.000</b>	<b>26.151.000</b>	<b>35.041.412</b>	<b>35.357</b>

## Noter

---

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.608 t.kr., er der givet pant investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 56.461 t.kr.

For engagement med pengeinstitutter er der stille følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev t.kr. 5.125 med pant i ejendom med bogført værdi t.kr. 7.000

Ejerpantebrev t.kr. 2.050 med pant i ejendom med bogført værdi t.kr. 15.986

Ejerpantebrev t.kr. 1.600 med pant i ejendom med bogført værdi t.kr. 13.200

Ejerpantebrev t.kr. 1.500 med pant i ejendomme med bogført værdi t.kr. 2.250

Ejerpantebrev t.kr. 2.998 med pant i ejendom med bogført værdi t.kr. 14.000

Ejerpantebrev t.kr. 3.500 med pant i ejendom med bogført værdi t.kr. 13.200

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for mellemregning med Ejendomsselskabet Tronkærvej ApS, som andrager t.kr. 1.895.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheder, Langelinieparken 3 A/S og NA Langelinieparken 3 ApS' engagement med pengeinstitut.

Selskabet har yderligere stillet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Tronkærvej ApS' engagement med pengeinstitut.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.