

# CPH1 ApS

Bredegade 2, 2., 9000 Aalborg

CVR-nr. 32 15 69 40

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2017.

---

Kim Jacobsen  
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. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for CPH1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. februar 2017

### **Direktion**

Kim Jacobsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i CPH1 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for CPH1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. 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 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 17. februar 2017

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CPH1 ApS Bredegade 2, 2. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 32 15 69 40 Stiftet: 27. maj 2009 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Jacobsen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank
<b>Associeret virksomhed</b>	Fredensgade 3-7 Holding ApS, Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 789 t.kr. mod 700 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.984 t.kr. mod 7.880 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har solgt sin ejendom til overtagelse den 1. februar 2017.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CPH1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Overgangsbestemmelserne i bek. nr. 1849 af 15. december 2015 er anvendt vedrørende indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme. Gæld vedrørende investeringsejendomme er indtil 31. december 2015 indregnet til dagsværdi. Fra 1. januar 2016 indregnes gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris. På bestående lån anses dagsværdien pr. 31. december 2015 som ny kostpris pr. 1. januar 2016.

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. 60. Årets skat af ovenstående ændringer udgør t.kr. 13, hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.kr. 47. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med t.kr. 47.

### 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**

##### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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.

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

##### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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.

##### **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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

##### **Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens 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**

##### **Kapitalandel i associeret virksomhed**

Kapitalandel i associeret virksomhed 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.

Associeret 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, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>788.648</b>	<b>700</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.951.597	5.887
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.740.245</b>	<b>6.587</b>
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	7.110.089	2.987
Andre finansielle indtægter	129.707	115
2 Øvrige finansielle omkostninger	-480.229	-429
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.499.812</b>	<b>9.260</b>
Skat af årets resultat	-516.149	-1.380
<b>Årets resultat</b>	<b>8.983.663</b>	<b>7.880</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.110.089	2.957
Udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	4.923
Disponeret fra overført resultat	-8.126.426	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>8.983.663</b>	<b>7.880</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	32.981.224	27.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.981.224</u>	<u>27.000</u>
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	10.097.075	2.987
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.097.075</u>	<u>2.987</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>43.078.299</u></b>	<b><u>29.987</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	891.789	1.820
Tilgodehavender i alt	<u>891.789</u>	<u>1.820</u>
Likvide beholdninger	39.202	1.368
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>930.991</u></b>	<b><u>3.188</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>44.009.290</u></b>	<b><u>33.175</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	500.000	500
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.067.075	2.957
7 Overført resultat	589.108	8.715
Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>21.156.183</u></b>	<b><u>12.172</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	1.710
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.710</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	12.987.246	15.959
Anden gæld	2.529.638	2.444
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.516.884</u>	<u>18.403</u>
8 Gældsforpligtelser	0	106
Gæld til pengeinstitutter	3.974.968	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	246.626	19
Selskabsskat	2.225.982	0
Anden gæld	886.088	765
Periodeafgrænsningsposter	2.559	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.336.223</u>	<u>890</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.853.107</u></b>	<b><u>19.293</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>44.009.290</u></b>	<b><u>33.175</u></b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		



## Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af Jægersborggade 27	1.951.597	5.887
	<b>1.951.597</b>	<b>5.887</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	480.229	429
	<b>480.229</b>	<b>429</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	19.864.614	19.481
Tilgang i årets løb	4.029.627	384
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>23.894.241</b>	<b>19.865</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	7.135.386	0
Årets regulering til dagsværdi	1.951.597	7.135
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>9.086.983</b>	<b>7.135</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>32.981.224</b>	<b>27.000</b>

## Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>4. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2016	30.000	0
Tilgang i årets løb	0	30
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>30.000</b>	<b>30</b>
Opskrivning primo 1. januar 2016	2.956.986	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	7.110.089	2.957
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b>10.067.075</b>	<b>2.957</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>10.097.075</b>	<b>2.987</b>
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Fredensgade 3-7 Holding ApS	Aalborg	33,33 %
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	500.000	500
	<b>500.000</b>	<b>500</b>
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	2.956.986	0
Resultatandel	7.110.089	2.957
	<b>10.067.075</b>	<b>2.957</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	8.715.534	3.792
Årets overførte overskud	-8.126.426	4.923
	<b>589.108</b>	<b>8.715</b>

## Noter

			31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	12.987.246	16.065
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.987.246</b>	<b>16.065</b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.987 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 32.981 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.360 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 32.981 t.kr.

## 10. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser mv.