

**ÅRSRAPPORT**

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

**PHIBE A/S**

**Englandsvej 358**

**2770 Kastrup**

**CVR-nr. 32 32 77 45**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2017

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
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	16-18

**Selskab**

Phibe A/S  
Englandsvej 358  
2770 Kastrup  
CVR-nummer 32 32 77 45

4. regnskabsår

Hjemsted: Dragør

**Direktion**

John Philip Strømberg Theisen

**Bestyrelse**

Leif Jensen

Christine Strømberg Theisen

John Philip Strømberg Theisen

**Revision**

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

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Phibe A/S' hovedaktivitet har været udlejning af ejendom samt besiddelse af aktier og i forbindelse hermed stående virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Driften af selskabets investeringsejendom er forløbet som forventet, og har bidraget positivt til selskabets indtjening. Det samlede resultat er dog påvirket af værdireguleringer og ændringer i ejerstrukturen i selskabets tilknyttede virksomhed.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

**Den forventede udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Phibe 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.

Kastrup, den 3. maj 2017

#### I direktionen

---

John Philip Strømberg Theisen

#### I bestyrelsen

---

Leif Jensen  
Formand

---

Christine Strømberg Theisen

---

John Philip Strømberg Theisen

## Til kapitalejerne i Phibe A/S

### Påtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Phibe 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 3. maj 2017

### inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen  
statsautoriseret revisor



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

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

## 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter" og "driftsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

### Lejeindtægter og driftsomkostninger

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

Driftsomkostninger omfatter de til ejendommene direkte henførbare omkostninger.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt salgs-, lokale-, administrationsomkostninger.

### 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, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, 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. Selskabet er administrationsselskab. 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom. Referencerammen for vurdering af området afkastkrav er Colliers Markedsplus.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivninger efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under realiserede gevinster og tab, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi på den seneste statusdag før afhændelsen af ejendommen.

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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 koncerngoodwill 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, indregnes under hensatte forpligtelser. Beløbet indtægtsføres i resultatopgørelsen i det omfang, den forventede omkostning eller ugunstige udvikling er realiseret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen 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.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier og obligationer, som måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Modtagne udbytter og renter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## 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 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdvis 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 nettorealisationsværdi, 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.

### Kort- og langfristede gældsforpligtelser

Kort- og langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Forskellen mellem den amortiserede kostpris og dagsværdien af forpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

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

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTOFORTJENESTE	322.603	325.889
Værdireguleringer af ejendomme og tilhørende forpligtelser	-24.330	2.624
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>-343.346</u>	<u>-34.996</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-45.073	293.517
Andre finansielle indtægter	13	76.360
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-722.266</u>	<u>-208.955</u>
RESULTAT FØR SKAT	-767.326	160.922
1 Skat af årets resultat	<u>87.923</u>	<u>-11.375</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-679.403</u></u>	<u><u>149.547</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-595.309	-79.856
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	210.000
Overført resultat	<u>-84.094</u>	<u>19.403</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-679.403</u></u>	<u><u>149.547</u></u>

<u>Note</u>		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2	Investeringsejendomme	<u>4.285.714</u>	<u>4.285.714</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>4.285.714</u>	<u>4.285.714</u>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.830.921	9.174.267
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.386</u>	<u>0</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>8.833.307</u>	<u>9.174.267</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>13.119.021</u>	<u>13.459.981</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.717	11.846
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	120.000	0
	Andre tilgodehavender	0	1.278
1	Tilgodehavende selskabsskat	<u>26.000</u>	<u>123.223</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>189.717</u>	<u>136.347</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>16.868</u>	<u>152.311</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>206.585</u>	<u>288.658</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>13.325.606</u></u>	<u><u>13.748.639</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	3.500.000	3.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-519.312	75.997
Overført resultat	6.884.485	6.968.579
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	210.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>9.865.173</b>	<b>10.754.576</b>
Hensættelse til udskudt skat	392.934	480.857
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>392.934</b>	<b>480.857</b>
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.046.926	1.080.460
4 Gæld til kreditinstitutter	1.168.933	0
4 Kreditinstitutter i øvrigt	0	580.728
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.215.859</b>	<b>1.661.188</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	57.865	57.487
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.974	34.801
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	34.097
Gæld til tilknyttede virksomheder	566.848	362.579
1 Skyldig sambeskatningsbidrag	0	40.476
Anden gæld	182.953	322.578
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>851.640</b>	<b>852.018</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>3.067.499</b>	<b>2.513.206</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>13.325.606</b>	<b>13.748.639</b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoop- skrivninger	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/12 2015	3.500.000	0	0	7.105.029	200.000	10.805.029
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-200.000	-200.000
Overført via resultatdisponeringer	0	155.853	-79.856	19.403	210.000	305.400
Overført reserve	0	0	0	-155.853	0	-155.853
Egenkapital pr. 1/1 2016	3.500.000	155.853	-79.856	6.968.579	210.000	10.754.576
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-210.000	-210.000
Overført via resultatdisponeringer	0	0	-595.309	-84.094	0	-679.403
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>3.500.000</u>	<u>155.853</u>	<u>-675.165</u>	<u>6.884.485</u>	<u>0</u>	<u>9.865.173</u>

## 1 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2015
Skyldig pr. 1/1 2016	-82.747	480.857	0	0
Regulering tidligere år	0	0	0	0
Betalt vedr. tidligere år	82.747	0	0	0
Betalt aconto skat	-26.000	0	0	0
Skat af årets resultat	0	-87.923	-87.923	11.375
Sambeskatningsbidrag	0	0	0	0
<b>SKYLDIG PR. 31/12 2016</b>	<b>-26.000</b>	<b>392.934</b>		
<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>			<b>-87.923</b>	<b>11.375</b>

## 2 Anlægsoversigt, investeringsejendomme

	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2015
Kostpris pr. 1/1 2016	2.100.000	2.100.000	2.100.000
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2016</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.100.000</b>
Værdireguleringer pr. 1/1 2016	2.185.714	2.185.714	2.185.714
Årets værdireguleringer	0	0	0
Værdireguleringer, afgang i året	0	0	0
<b>VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2016</b>	<b>2.185.714</b>	<b>2.185.714</b>	<b>2.185.714</b>
<b>REGN. VÆRDI PR. 31/12 2016</b>	<b>4.285.714</b>	<b>4.285.714</b>	<b>4.285.714</b>

Selskabets investeringsejendom er en kontor og logistikejendom. Beliggende i Kastrup. Ejendommen er værdiansat til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret metode med et afkastkrav på 8%.

Ved ændring af afkastkrav på +/- 0,5% ændrer dagsværdi af investeringsejendommen sig med ca. 270 t.kr.

### 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>Tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris pr. 1/1 2016	9.616.394
Tilgang i året	750.000
Afgang i året	<u>-660.000</u>
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2016</b>	<b><u>9.706.394</u></b>
Opskrivninger pr. 1/1 2016	1.184.333
Årets resultatandel	493.718
Årets andel af egenkapitalreguleringer	-251.963
Modtaget udbytte i året	0
Opskrivninger, afgang i året	<u>0</u>
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2016</b>	<b><u>1.426.088</u></b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2016	1.626.460
Årets resultatandel	0
Årets afskrivninger på koncerngoodwill	675.101
Årets andel af egenkapitalreguleringer	0
Modtaget udbytte i året	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året	<u>0</u>
<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2016</b>	<b><u>2.301.561</u></b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2016</b>	<b><u><u>8.830.921</u></u></b>

Selskabets tilknyttede virksomheder omfatter følgende:

	<u>Ejerandel</u>	<u>Andel af årets resultat/reg.</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
Entreprenørfirmaet Strømberg & Sahl A/S, Dragør	71%	<u>331.755</u>	<u>7.536.978</u>
Afskrivning, koncerngoodwill/Koncerngoodwill		<u>675.101</u>	<u>1.293.943</u>
Årets resultat/regnskabsmæssig værdi 31/12 2016		<u><u>-343.346</u></u>	<u><u>8.830.921</u></u>

Indregnet resultatandel af Entreprenørfirmaet Strømberg & Sahl A/S består af andel af årets resultat t.kr. 493 og samlede reguleringer som følge af ændring i ejerforhold t.kr. - 146.

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.104.791	1.137.947	57.865	788.402
Gæld til kreditinstitutter	1.168.933			
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>580.728</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>2.273.724</u></u>	<u><u>1.718.675</u></u>	<u><u>57.865</u></u>	<u><u>788.402</u></u>

#### 5 Eventualforpligtelser

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. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. kr. 1.200.000, i selskabets anlægsaktiver med en balanceværdi på kr. 4.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 750.000, i selskabets anlægsaktiver med en balanceværdi på kr. 4.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Leif Jensen**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: PID:9208-2002-2-057724644924

IP: 176.21.31.162

2017-05-16 14:36:24Z

NEM ID 

**John Philip Strømberg Theisen**

**Direktør**

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 2.104.14.246

2017-05-16 21:30:09Z

NEM ID 

**John Philip Strømberg Theisen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 2.104.14.246

2017-05-16 21:30:09Z

NEM ID 

**Christine Strømberg Theisen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-071988028359

IP: 2.104.14.246

2017-05-20 19:36:17Z

NEM ID 

**Sten Pedersen**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: CVR:19263096-RID:1297674212458

IP: 85.235.247.2

2017-05-23 04:02:59Z

NEM ID 

**John Philip Strømberg Theisen**

**Dirigent**

Serienummer: PID:9208-2002-2-368130279344

IP: 2.104.14.246

2017-05-23 05:42:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6G1PS-Z0YAJ-2ZXGV-58C8E-HQ5BE-A73XE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>