

Ejendomsgruppen I ApS

c/o Ejendomsgruppen Danmark A/S, Stamholmen 110, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 33 07 32 32

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

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

Henrik Bøge Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledespåtegning

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

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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 17. maj 2017

Direktion

Michael Ken Klostermann

Henrik Bøge Mikkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsgruppen I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsgruppen I 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.

Frederiksberg, den 17. maj 2017

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Egon Ramskov Laursen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsgruppen I ApS c/o Ejendomsgruppen Danmark A/S Stamholmen 110 2650 Hvidovre CVR-nr.: 33 07 32 32 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Ken Klostermann Henrik Bøge Mikkelsen
Revision	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 37A, 3. sal 2000 Frederiksberg
Dattervirksomhed	Ejendomsgruppen II ApS, Hvidovre

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 11.472 t.kr. mod 14.064 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.729 t.kr. mod 4.872 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2016 faldet med 2.305 t.kr., nemlig fra 3.682 t.kr. til 1.377 t.kr. Selskabets ledelse anser selskabets kapitalberedskab som værende fornuftigt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsgruppen I ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.
Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er derfor ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ovenstående ændringer har ikke beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger 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.

Ejendommenes driftsomkostninger 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds 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 på 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på kunstværker.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

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. Ejendomme-
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopenge-
strømme for en 10-årig periode. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser
af markedsniveauet. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede
driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i for-
hold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf-
felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en
forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind-
regnes i resultatopgørelsen under ”Driftsomkostninger”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhe-
dens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med
fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af reste-
rende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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.

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.

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 Ejendomsgruppen I ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytte opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	11.471.914	14.064.264
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.107.154	-133.785
1 Personaleomkostninger	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.738	-109.450
Driftsresultat	13.558.330	13.821.029
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	6.217.529	4.244.844
Andre finansielle indtægter	1.200.000	1.197
2 Øvrige finansielle omkostninger	-11.551.911	-13.292.963
Resultat før skat	9.423.948	4.774.107
Skat af årets resultat	-694.521	97.842
Årets resultat	8.729.427	4.871.949
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.217.529	4.244.844
Overføres til overført resultat	2.511.898	627.105
Disponeret i alt	8.729.427	4.871.949

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38.531	59.269
4 Investeringsejendomme	304.936.668	364.988.245
Materielle anlægsaktiver i alt	304.975.199	365.047.514
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	15.080.043	8.862.514
Finansielle anlægsaktiver i alt	15.080.043	8.862.514
Anlægsaktiver i alt	320.055.242	373.910.028
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.268.732	158.150
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	499.295	791.834
Andre tilgodehavender	994.969	203.399
Periodeafgrænsningsposter	809.600	1.027.224
Tilgodehavender i alt	33.572.596	2.180.607
Likvide beholdninger	1.377.130	3.682.437
Omsætningsaktiver i alt	34.949.726	5.863.044
Aktiver i alt	355.004.968	379.773.072

Balance 31. december

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	90.000	90.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.000.043	8.782.514
8 Overført resultat	20.617.185	18.105.287
Egenkapital i alt	35.707.228	26.977.801
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	7.252.608	6.058.792
Hensatte forpligtelser i alt	7.252.608	6.058.792
Gældsforpligtelser		
9 Kreditinstitutter	262.918.364	327.355.815
Deposita	3.960.822	4.049.578
Langfristede gældsforpligtelser i alt	266.879.186	331.405.393
Kortfristet del af langfristet gæld	33.000.000	4.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.156.139	3.765.116
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.912.890	5.118.945
Gæld til associerede virksomheder	26.788	26.955
Anden gæld	743.071	2.249.420
Periodeafgrænsningsposter	327.058	170.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	45.165.946	15.331.086
Gældsforpligtelser i alt	312.045.132	346.736.479
Passiver i alt	355.004.968	379.773.072

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktører, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I henhold til selskabsloven er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	376.376	278.958
Andre finansielle omkostninger	<u>11.175.535</u>	<u>13.014.005</u>
	<u>11.551.911</u>	<u>13.292.963</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar		<u>481.952</u>
Kostpris 31. december		<u>481.952</u>
Afskrivninger 1. januar		422.683
Årets afskrivninger		<u>20.738</u>
Afskrivninger 31. december		<u>443.421</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>38.531</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	353.803.785	346.276.296
Tilgang i årets løb	1.225.794	7.527.489
Afgang i årets løb	-61.649.861	0
Kostpris 31. december	293.379.718	353.803.785
Regulering til dagsværdi 1. januar	11.184.460	11.318.245
Årets regulering til dagsværdi	2.122.629	-133.785
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.750.139	0
Regulering til dagsværdi 31. december	11.556.950	11.184.460
Regnskabsmæssig værdi 31. december	304.936.668	364.988.245

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:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,43 %
Højeste afkastprocent	7,50 %
Laveste afkastprocent	4,00 %

Følsomhedsanalyse:

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

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
-0,25	318.938	304.937	14.001
0,25	292.880	304.937	-12.057

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar	80.000	80.000
Kostpris 31. december	80.000	80.000
Opskrivninger 1. januar	8.782.514	4.537.670
Årets opskrivning	6.217.529	4.244.844
Opskrivninger 31. december	15.000.043	8.782.514
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.080.043	8.862.514
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsgruppen II ApS	Hvidovre	100 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	90.000	90.000
	90.000	90.000
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	8.782.514	4.537.670
Årets reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.217.529	4.244.844
	15.000.043	8.782.514
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	18.105.287	17.478.182
Årets overførte resultat	2.511.898	627.105
	20.617.185	18.105.287

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
9. Kreditinstitutter		
Kreditinstitutter i alt	295.918.364	331.355.815
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-33.000.000</u>	<u>-4.000.000</u>
	<u>262.918.364</u>	<u>327.355.815</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 295.918 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 304.937 t.kr.

Selskabet har deponeret pante- og ejerbrev på i alt 344.250 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme samt materielle anlægsaktiver. Der er herudover tinglyst andre pant i investeringsejendommene for 91 t.kr.

Selskabets bank har herudover transport i tilgodehavender fra salg på 32.500 t.kr.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab 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.