

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Havnens Bygningsudlejning A/S

Fredheimvej 10, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 33 64 25 63

Årsrapport for 2016

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 8/3 2017.



Dirigent

Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: Hørsholm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 31/12 2016	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Havnens Bygningsudlejning A/S

Fredheimvej 10

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 33 64 25 63

Hjemstedskommune: Hørsholm

Bestyrelse

Jan Leth Christensen (formand)

Adam Nederby Falbert

Kristine Zeest Leth

Direktion

Adam Nederby Falbert

Revision

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive handel med - og investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens behandling af visse regnskabsposter, der henvises til anvendt regnskabspraksis. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Havnens Bygningsudlejning A/S for 2016. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vedbæk, den 8. marts 2017

Direktion

Adam Nederby Falbert

Bestyrelse

Adam Nederby Falbert

Jan Leth Christensen

(formand)

Kristine Zeest Leth

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Havnens Bygningsudlejning A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Havnens Bygningsudlejning A/S for regnskabsåret 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 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 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. 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.

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.

Rødovre, den 8. marts 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre
CVR-nr 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov.

Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er uændret, og resultatet er forværret med 61 tkr.

Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangs-bekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes med den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår endvidere i sambeskatning som administrationselskab med koncernforbundne selskaber. Udnyttet skatteværdi af indkomst føres via mellemregning med koncernselskaber.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år.

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi. Tilknyttede virksomheders negative egenkapital modregnes i tilgodehavender hermed.

Den samlede nettoopskrivning i datterselskabet henlægges i årsrapporten til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital - Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse for 2016

Note		2016	2015
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	3.285.142	2.742.111
4	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.151.443	3.061.837
4	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-61.372	913.322
		<u>12.375.213</u>	<u>6.717.270</u>
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	12.375.213	6.717.270
2	Afskrivninger	<u>-10.178</u>	<u>-6.783</u>
	Resultat før finansiering	12.365.035	6.710.487
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-29.306	-12.287
	Finansielle indtægter	0	337.946
	Finansielle udgifter	-568.083	-871.296
	Finansielle udgifter, koncern	<u>-15.578</u>	<u>-15.500</u>
	Resultat før skat	11.752.068	6.149.350
3	Beregnede skatter	<u>-2.591.954</u>	<u>-1.216.484</u>
	Årets resultat	<u>9.160.114</u>	<u>4.932.866</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	5.889.420	4.945.153
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-29.306	-12.287
	Udbytte	<u>3.300.000</u>	<u>0</u>
		<u>9.160.114</u>	<u>4.932.866</u>

Balance pr. 31/12 2016

Note	31/12 2016	31/12 2015
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	Investeringsejendomme	54.936.967 45.785.524
	Driftsmidler og inventar	70.039 30.217
	Materielle anlægsaktiver i alt	55.007.006 45.815.741
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	57.079 68.055
	Depositum	71.442 71.442
	Finansielle anlægsaktiver i alt	128.521 139.497
5	Anlægsaktiver i alt	55.135.527 45.955.238
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	926.065 944.395
	Periodeafgrænsningsposter	0 16.164
	Andre tilgodehavender	33.933 5.254
	Tilgodehavender i alt	959.998 965.813
	Bankbeholdning	116.986 45.256
	Likvide beholdninger i alt	116.986 45.256
	Omsætningsaktiver i alt	1.076.984 1.011.069
	Aktiver i alt	56.212.511 46.966.307

Balance pr. 31/12 2016

Note	31/12 2016	31/12 2015	
	kr.	kr.	
	PASSIVER		
	Selskabskapital	5.011.185	5.011.185
	Overført til næste år	15.650.061	9.789.947
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Afsat udbytte	3.300.000	0
6	Egenkapital i alt	<u>23.961.246</u>	<u>14.801.132</u>
3	Udskudt skat	4.787.314	2.287.753
5	Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.787.314</u>	<u>2.287.753</u>
	Ansvarlig lånekapital	3.131.078	3.115.500
	Deposita	1.102.112	1.084.457
	Gæld til realkreditinstitutter	20.458.344	22.316.982
	Bankgæld	467.880	1.598.135
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.159.414</u>	<u>28.115.074</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.600.000	1.225.000
	Kreditorer	29.605	41.903
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	92.393	0
	Anden gæld	582.539	495.445
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.304.537</u>	<u>1.762.348</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.463.951</u>	<u>29.877.422</u>
	Passiver i alt	<u>56.212.511</u>	<u>46.966.307</u>
8	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		
9	Nærtstående parter		

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Gager & lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Andre personaleudgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Det gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede var	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Afskrivninger		
Driftsmidler og inventar	10.178	6.783
	<u>10.178</u>	<u>6.783</u>
3 Beregnede skatter		
Selskabsskat	0	0
Skat i datterselskaber	92.393	0
Udskudt skat, regulering	2.499.561	1.216.484
	<u>2.591.954</u>	<u>1.216.484</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>4.787.314</u>	<u>2.287.753</u>
4 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	9.151.443	3.061.837
Prioritetsgæld	-61.372	913.322
	<u>9.090.071</u>	<u>3.975.159</u>

5 Anlægsaktiver

	<u>Depositum</u>	<u>Driftsmidler og inventar</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016	71.442	37.000	36.965.008
Tilgang	0	50.000	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2016	<u>71.442</u>	<u>87.000</u>	<u>36.965.008</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2016	0	6.783	0
Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>10.178</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2016	<u>0</u>	<u>16.961</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2016	0	0	8.820.516
Opskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.151.443</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2016	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17.971.959</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2016	<u>71.442</u>	<u>70.039</u>	<u>54.936.967</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2016 værdiansat ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6%. Ejendommene består i erhvervslejemål.

Anlægsaktiver (fortsat)	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016	1.580.000
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2016	1.580.000
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2016	-3.385.847
Op- og nedskrivninger i året	-29.306
Hæftelsesbegrænsning	0
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2016	-3.415.153
Bogført værdi pr. 31/12 2016	-1.835.153

<u>Selskabsnavn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Kostpris</u>	<u>Egenkapital pr. 31/12 16</u>	<u>Resultat efter skat 2016</u>
Happy Kebab Danmark				(100%)	(100%)
ApS	Fredensborg	100%	80.000	57.079	-10.976
XYZ September 2012 A/S	Fredensborg	100%	1.500.000	-1.892.232	-18.330
			<u>1.580.000</u>	<u>-1.835.153</u>	<u>-29.306</u>

Kapitalandele er indregnet således

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	57.079
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0
Nedskrivning af mellemregning	-1.892.232
	<u>-1.835.153</u>

6	Egenkapital	Overførsel til reserve for nettoop-				I alt
		Selskabs- kapital	Overført resultat	skrivning	Udbytte	
	Egenkapital pr. 1/1 2016	5.011.185	9.789.947	0	0	14.801.132
	Neg. opskrivning, primo	0	3.385.847	-3.385.847	0	0
	Årets resultat	0	5.889.420	-29.306	3.300.000	9.160.114
		5.011.185	19.065.214	-3.415.153	3.300.000	23.961.246
	Neg. opskrivning, ultimo	0	-3.415.153	3.415.153	0	0
	Egenkapital pr. 31/12 2016	5.011.185	15.650.061	0	3.300.000	23.961.246

Aktiekapitalen består af 5.011.185 stk. á kr. 1 og er ikke opdelt i aktieklasser.

Bevægelser i kapital	2016	2015	2013/14	2012/13
Kapital, primo	5.011.185	5.004.125	5.000.000	5.000.000
Kapitalforhøjelse	0	7.060	4.125	0
Kapital, ultimo	5.011.185	5.011.185	5.004.125	5.000.000

7	Langfristet gæld	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	22.058.344	1.600.000	20.458.344	14.000.000
	Bankgæld	467.880	0	467.880	0
	Deposita	1.102.112	0	1.102.112	0
	Ansvarlig lånekapital	3.131.078	0	3.131.078	3.131.078
		26.759.414	1.600.000	25.159.414	17.131.078

8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter kr. 22.058.344, er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 54.936.967.

Andre forhold:

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

9 Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

E.G. Kapital ApS, Hørsholm

ANF Entreprises ApS, København

Ejendomsselskabet Jano ApS, København

Vedbæk Ejendoms Holding ApS, Hørsholm

Uni Products Holding ApS, Fredensborg