

Taghaven ApS

**Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund**

CVR-nr. 34 08 95 66

Årsrapport for 2016

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. januar 2017

Michael Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	15
Balance pr. 31. december 2016	16
Noter til årsrapporten	18

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Taghaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 16. januar 2017

Direktion

Michael Johansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Taghaven ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Taghaven 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 16. januar 2017

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Taghaven ApS
Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 34 08 95 66
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Frederikssund

Direktion

Michael Johansen, direktør

Revision

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1. sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg, opførelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet ejer 20 lejemål, der er fordelt på én ejendom, erhvervsmæssig- og privatudlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Markedsværdien er baseret på indgående lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 4,25% og har genereret et realiseret afkast på 3,16% for 2016.

Det realiserede afkast baseres på resultatet før renter og værdiregulering divideret med den regnskabsmæssige værdi ultimo.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 4.591.538, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 14.636.617.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Taghaven ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret og selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav, som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som en gældsforpligtelse.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 1. januar 2016:

- Gæld vedrørende investeringsejendomme, som er hovedaktivitet, nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Den senest indregnede dagsværdi er som følge af overgangsbestemmelserne anvendt som ny kostpris. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen, og resultatet er forværret med t.kr. 19. Sammenligningstallene er som følge af overgangsbestemmelserne, ikke tilpasset.

- Egenkapitalen forøges med t.kr. 1.500, hvoraf t.kr. 1.500 vedrører reklassifikation af årets udbytte.

For 2016 er årets resultat efter skat uændret, mens egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er forøget med t.kr. 1.500.

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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og amortisering af tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.916.756	1.863.190
Personaleomkostninger	1	-188.072	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.728.684	1.863.190
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-57.500	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.671.184	1.863.190
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	4.754.403	2.272.544
Resultat før finansielle poster		6.425.587	4.135.734
Finansielle indtægter	4	41.190	12.887
Finansielle omkostninger	5	-587.512	-503.289
Resultat før skat		5.879.265	3.645.332
Skat af årets resultat	6	-1.287.727	-964.640
Årets resultat		4.591.538	2.680.692
Foreslået udbytte		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		3.091.538	1.180.692
		4.591.538	2.680.692

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> kr.	<u>31.12.2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	7	52.500.000	48.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	<u>402.500</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>52.902.500</u>	<u>48.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>52.902.500</u>	<u>48.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		559.340	537.621
Andre tilgodehavender		233.242	139.276
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.716.698</u>	<u>3.103.313</u>
Tilgodehavender		<u>3.509.280</u>	<u>3.780.210</u>
Likvide beholdninger		<u>1.925.977</u>	<u>702.200</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.435.257</u>	<u>4.482.410</u>
Aktiver i alt		<u>58.337.757</u>	<u>52.482.410</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> kr.	<u>31.12.2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		13.056.617	9.965.079
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Egenkapital	9	<u>14.636.617</u>	<u>11.545.079</u>
Hensættelse til udskudt skat		7.543.891	6.489.034
Andre hensættelser		<u>2.711.696</u>	<u>3.099.081</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>10.255.587</u>	<u>9.588.115</u>
Gæld til realkreditinstitutter		24.511.508	24.634.843
Gæld til tilknyttede virksomheder - langfristet		6.450.712	4.746.912
Deposita og forudbetalt leje		<u>749.360</u>	<u>621.921</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>31.711.580</u>	<u>30.003.676</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	108.900	114.908
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.250	40.750
Gæld til tilknyttede virksomheder - kortfristet		864.903	456.164
Selskabsskat		232.870	324.606
Anden gæld		<u>424.050</u>	<u>409.112</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.733.973</u>	<u>1.345.540</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>33.445.553</u>	<u>31.349.216</u>
Passiver i alt		<u>58.337.757</u>	<u>52.482.410</u>
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	169.263	0
Andre omkostninger til social sikring	2.211	0
Andre personaleomkostninger	16.598	0
	<u>188.072</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>57.500</u>	<u>0</u>
	<u>57.500</u>	<u>0</u>
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>57.500</u>	<u>0</u>
	<u>57.500</u>	<u>0</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>4.754.403</u>	<u>2.407.441</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>4.754.403</u>	<u>2.407.441</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>-134.897</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-134.897</u>
	<u>4.754.403</u>	<u>2.272.544</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	21.720	12.501
Andre finansielle indtægter	0	386
Kursreguleringer indtægter	<u>19.470</u>	<u>0</u>
	<u>41.190</u>	<u>12.887</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	232.991	175.713
Andre finansielle omkostninger	<u>354.521</u>	<u>327.576</u>
	<u>587.512</u>	<u>503.289</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	232.870	324.606
Årets udskudte skat	<u>1.054.857</u>	<u>640.034</u>
	<u>1.287.727</u>	<u>964.640</u>

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	18.852.754
Tilgang i årets løb	433.097
Afgang i årets løb	<u>-687.500</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>18.598.351</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	29.147.246
Årets værdireguleringer	<u>4.754.403</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>33.901.649</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>52.500.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 4,25 %. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejerlejlighedernes samlede areal udgør 1.814 m² og består af 19 ejerlejligheder på mellem 1 og 4 værelser. Den årlige leje udgør t.kr. 2.589. Ejerlejlighederne er udlejet til beboelse med undtagelse af et erhvervslejemål. Lejlighederne er beliggende på Frederikssundsvej 84-86, 2400 København NV.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på mellem 1.250 - 1.750 kr. pr. m².

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0% af lejeindtægterne, idet ejendommen vurderes fuldt udlejet. Det har ikke tidligere været udfordrende at udleje lejlighederne.

Driftsomkostningerne udgør 53,00 kr. pr. m² samt 3,75% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 96,50 kr. pr. m², svarende til 6,75% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 35,85 kr. pr. m², svarende til 2,5% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 11,00 pr. m², svarende ca. 1 % af lejeindtægterne.

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 4,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,50 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>3,75</u>	<u>4,25</u>	<u>4,75</u>
Dagsværdi	<u>59.540.000</u>	<u>52.500.000</u>	<u>47.000.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>7.040.000</u>	<u>0</u>	<u>-5.500.000</u>

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Tilgang i årets løb	460.000
Kostpris 31. december 2016	460.000
Årets afskrivninger	57.500
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	57.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	402.500

9 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	9.965.079	1.500.000	11.545.079
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	3.091.538	1.500.000	4.591.538
Egenkapital 31. december 2016	80.000	13.056.617	1.500.000	14.636.617

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	8.784.387	2.000.000	10.864.387
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	1.180.692	1.500.000	2.680.692
Egenkapital 31. december 2015	80.000	9.965.079	1.500.000	11.545.079

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.749.751	24.620.408	108.900	23.962.608
Gæld til tilknyttede virksomheder - langfristet	4.746.912	6.450.712	0	0
Deposita og forudbetalt leje	621.921	749.360	0	0
	<u>30.118.584</u>	<u>31.820.480</u>	<u>108.900</u>	<u>23.962.608</u>

11 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M.J Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Selskabet har en momsforpligtelse pr. 31.12.2016 der udgør t.kr. 2.712. For regnskabsåret 2016 er momsforpligtelsen indregnet under hensatte forpligtelser og forventes indbetalt over en 10 årig periode.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.620, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 52.500.