



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Næstvedgade Holding ApS

Amaliegade 15, 2. sal.
1256 København K

CVR-nr. 35 86 05 25

Årsrapport for 2016

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. maj 2017

Henrik Lid
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	13
Balance pr. 31. december 2016	14
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Næstvedgade Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2017

Direktion

Henrik Lid
direktør

Bestyrelse

Mads Christian Michelsen
formand

Mads Pauli Ringkjøbing-
Christiansen

Christian Gustav Carstenskiold

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Næstvedgade Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Næstvedgade Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 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

Vort 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 oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 22. maj 2017

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

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Næstvedgade Holding ApS
Amaliegade 15, 2. sal.
1256 København K

CVR-nr.: 35 86 05 25
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Mads Christian Michelsen, formand, formand
Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen
Christian Gustav Carstenskiold

Direktion

Henrik Lid, direktør

Revision

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg, besiddelse samt udlejning af fast ejendom i Danmark og andre aktiviteter i relation hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en ejendom beliggende på Østerbro. Ejendommen er udlejet til beboelse.

Markedsværdien af ejendommen er baseret på indgået lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut, prisindikator fra uafhængigt ejendomsmæglerfirma samt internt skøn over markedsværdien. Det bemærkes samtidig at der er et potentiale vedrørende udnyttelse af tagetage. Ejendommen er optaget til at afkastkrav på 3,4%.

Der vurderes ikke at være væsentlig risiko ved fastlæggelse af markedsværdien.

Ejendommen har i 2016 opnået et realiseret afkast på 2,8%, når der ikke renses for administrationsfee og engangsposter, herunder rådgivningsydelse mv. Opgørelsen er således baseret på et resultat før renter på 1.610 tkr. og en værdi af ejendommen på tkr. 58.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 7.358.316, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 24.712.075.

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 Næstvedgade Holding 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 præsenterings- og oplysningskrav, som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

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

- Gæld vedrørende investeringsejendomme, som er hovedaktivitet, er nu 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, og amortiseringen afskrives over lånets løbetid. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen. Sammenligningstallene er som følge af overgangsbestemmelserne, ikke tilpasset.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 omfatter lejeindtægter for perioden 1/1-31/12, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger til administration, management fee, revisor, advokat mv.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice. Beløb til vedligeholdelse, som opkræves over huslejen, omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme 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 videre salg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme 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 diskonteringsmodeller.

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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

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		1.610.493	1.765.983
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.610.493	1.765.983
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>8.483.582</u>	<u>13.069</u>
Resultat før finansielle poster		10.094.075	1.779.052
Finansielle indtægter		18.418	0
Finansielle omkostninger		<u>-666.543</u>	<u>-665.119</u>
Resultat før skat		9.445.950	1.113.933
Skat af årets resultat	2	<u>-2.087.634</u>	<u>-698.076</u>
Årets resultat		<u><u>7.358.316</u></u>	<u><u>415.857</u></u>
Overført resultat		<u>7.358.316</u>	<u>415.857</u>
		<u><u>7.358.316</u></u>	<u><u>415.857</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> kr.	<u>31.12.2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>58.000.000</u>	<u>49.516.418</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>58.000.000</u>	<u>49.516.418</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>58.000.000</u>	<u>49.516.418</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.272	233.649
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.045</u>	<u>29.166</u>
Tilgodehavender		<u>23.317</u>	<u>262.815</u>
Likvide beholdninger		<u>3.246.955</u>	<u>3.366.293</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.270.272</u>	<u>3.629.108</u>
Aktiver i alt		<u><u>61.270.272</u></u>	<u><u>53.145.526</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> kr.	<u>31.12.2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		15.000.000	15.000.000
Overført resultat		<u>9.712.075</u>	<u>2.353.758</u>
Egenkapital	4	<u>24.712.075</u>	<u>17.353.758</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.359.129</u>	<u>492.732</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.359.129</u>	<u>492.732</u>
Gæld til realkreditinstitutter		33.045.198	33.403.457
Deposita		<u>184.263</u>	<u>159.311</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>33.229.461</u>	<u>33.562.768</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	338.000	335.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.217	687.626
Selskabsskat		175.246	344.411
Anden gæld		<u>415.144</u>	<u>369.231</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>969.607</u>	<u>1.736.268</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>34.199.068</u>	<u>35.299.036</u>
Passiver i alt		<u>61.270.272</u>	<u>53.145.526</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>8.483.582</u>	<u>2.000.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>8.483.582</u>	<u>2.000.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>-1.986.931</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-1.986.931</u>
	<u><u>8.483.582</u></u>	<u><u>13.069</u></u>
 2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	221.237	257.607
Årets udskudte skat	<u>1.866.397</u>	<u>440.469</u>
	<u><u>2.087.634</u></u>	<u><u>698.076</u></u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	46.954.904
Kostpris 31. december 2016	46.954.904
Værdireguleringer 1. januar 2016	2.561.514
Årets værdireguleringer	8.483.582
Værdireguleringer 31. december 2016	11.045.096
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>58.000.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitutsamt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 3,40%. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommens samlede areal udgør 2.237 m² og består af 35 lejligheder på mellem 50m² og 84m² værelser. Den årlige leje udgør t.kr. 2.746 uden tomgang. Ejerlighederne er udlejet til beboelse. Lejlighederne er beliggende på Næstvedgade og Fiskdamsgade, 2100 København Ø.

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 552 - 1.592 kr. pr. m².

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

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger udgør 297,00 kr. pr. m² samt 24,25% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 42,50 kr. pr. m², svarende til 3,45% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 3,40 %.

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

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	2,90	3,40	3,90
Dagsværdi	68.000.000	58.000.000	50.564.000
Ændring i dagsværdi	10.000.000	0	-7.436.000

Noter

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	15.000.000	2.353.759	17.353.759
Årets resultat	0	7.358.316	7.358.316
Egenkapital 31. december 2016	15.000.000	9.712.075	24.712.075

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	15.000.000	1.937.901	16.937.901
Årets resultat	0	415.857	415.857
Egenkapital 31. december 2015	15.000.000	2.353.758	17.353.758

Der er foretaget følgende kapitalændringer siden stiftelseskapital på nom. 60.000 til kurs 100. Gældskonvertering den 28/5-2014 på nom. kr. 11.940.000 til kurs 100. Gældskonvertering 28/5-2014 på nom. 3.000.000 til kurs 100.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	33.738.457	33.383.198	338.000	30.500.000
Deposita	159.311	184.263	0	0
	33.897.768	33.567.461	338.000	30.500.000

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 33.383, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 58.000.