



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

BL6 ApS

**c/o Bjørnsholm A/S
Bredgade 25 F
1260 København K**

CVR-nr. 36 54 84 36

Årsrapport for 2016

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2017

Thomas Weitemeyer
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 |

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for BL6 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 3. maj 2017

Direktion

Hans Peter Hertz
direktør

Bestyrelse

Thomas Weitemeyer
formand

Hans Peter Hertz

Ebba Bosdotter Geijer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BL6 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BL6 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 3. maj 2017

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

John Jensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

BL6 ApS
c/o Bjørnsholm A/S
Bredgade 25 F
1260 København K

CVR-nr.: 36 54 84 36
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Thomas Weitemeyer, formand
Hans Peter Hertz
Ebba Bosdotter Geijer

Direktion

Hans Peter Hertz, direktør

Revision

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

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 6,00%. Der er naturligvis usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkrav og tomgangsleje.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 22.948.397, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 34.983.512.

Der er foretaget kapitalforhøjelse ved gældskonvertering og kontant kapitalforhøjelse begge den 1. juli 2016 med DKK på i alt 12.000.000, hvorfor nom. anpartskapital udgør DKK 26.924.

Selskabet har i løbet af regnskabsårets overtaget en ejendom beliggende på Blegdamsvej 6, 220 København N. I den forbindelse har selskabets ledelse foretaget betydelig optimering og istandsættelse af selskabets ejendom. Ejendommen blev overtaget i en stand, som på punkter krævede en aktiv indsats.

I regnskabsåret er der indgået flere centrale lejekontrakter på i alt 2.760 m² og optimering af lejemålene heraf. I den forbindelse er ejendommen opskrevet til t.kr. 65.550, svarende til værdiansættelsen fra ekstern ejendomsmægler.

Ejendommen har forsat udviklingspotentialer, som ledelsen i 2017 og i de kommende år vil søge at udnytte.

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 BL6 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, realiserede og uraliserede kursgevinster og -tab vedrørende 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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Danbolig.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

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 | | 141.625 | -17.673 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 141.625 | -17.673 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 1 | <u>29.819.960</u> | <u>0</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 29.961.585 | -17.673 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-540.564</u> | <u>0</u> |
| Resultat før skat | | 29.421.021 | -17.673 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>-6.472.624</u> | <u>2.788</u> |
| Årets resultat | | <u>22.948.397</u> | <u>-14.885</u> |
| Overført resultat | | <u>22.948.397</u> | <u>-14.885</u> |
| | | <u>22.948.397</u> | <u>-14.885</u> |

Balance pr. 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2016</u> | <u>31.12.2015</u> |
|----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 65.550.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>65.550.000</u> | <u>0</u> |
| Andre tilgodehavender | | 947.463 | 1.626.129 |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>947.463</u> | <u>1.626.129</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>66.497.463</u> | <u>1.626.129</u> |
| Tilgodehavender fra lejere | | 163.105 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 927.756 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 2.788 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 45.544 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>1.136.405</u> | <u>2.788</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>2.370.681</u> | <u>801.491</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>3.507.086</u> | <u>804.279</u> |
| Aktiver i alt | | <u>70.004.549</u> | <u>2.430.408</u> |

Balance pr. 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2016</u> kr. | <u>31.12.2015</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 76.924 | 50.000 |
| Overført resultat | | 34.906.588 | -14.885 |
| Egenkapital | 5 | <u>34.983.512</u> | <u>35.115</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 6.469.836 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>6.469.836</u> | <u>0</u> |
| Andre kreditinstitutter | | 24.716.321 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.454.199 | 1.182.793 |
| Deposita | | 996.191 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>28.166.711</u> | <u>1.182.793</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 93.740 | 12.500 |
| Anden gæld | | 90.750 | 1.200.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 200.000 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>384.490</u> | <u>1.212.500</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>28.551.201</u> | <u>2.395.293</u> |
| Passiver i alt | | <u>70.004.549</u> | <u>2.430.408</u> |
| Eventualposter m.v. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Noter

| | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|---|--------------------------|----------------------|
| 1 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | <u>29.819.960</u> | <u>0</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>29.819.960</u> | <u>0</u> |
| | <u>29.819.960</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 110.703 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>429.861</u> | <u>0</u> |
| | <u>540.564</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | <u>6.472.624</u> | <u>-2.788</u> |
| | <u>6.472.624</u> | <u>-2.788</u> |

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Tilgang i årets løb | <u>35.730.040</u> |
| Kostpris 31. december 2016 | <u>35.730.040</u> |
| Årets værdireguleringer | <u>29.819.960</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2016 | <u>29.819.960</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | <u><u>65.550.000</u></u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 5,50 %. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejerlejlighedernes samlede areal udgør 3.589 m² og består af 13 erhvervslejemål. Den årlige normeret leje udgør t.kr. 4.339. Ejendommen er udlejet til erhvervslejemål og er på balancetidspunktet i proces omkring udlejning af tomme lejemål. Ejendommen er beliggende på Blegdamsvej 6, 2200 København N. Ejendommen forventes fuldt udlejet og optimeret indenfor et par år.

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

Ejendommen er eksternt vurderet af en ejendomsmægler.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på mellem 800 - 2.500 kr. pr. m².

Tomgangslejen er fastlagt til 30% af lejeindtægterne, idet ejendommen på balancetidspunktet er i proces med udlejning og indretning af erhvervslejemål.

Driftsomkostningerne udgør 117,00 kr. pr. m² samt 10,00% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 19,50 pr. m², svarende ca. 2 % af lejeindtægterne.

Noter

4 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 5,50 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50% | Basis | 0,50 % |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | 5,00 | 5,50 | 6,00 |
| Dagsværdi | 72.600.000 | 65.550.000 | 59.670.000 |
| Ændring i dagsværdi | 7.050.000 | 0 | -5.880.000 |

Noter

5 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt |
|--|----------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 50.000 | 0 | -14.885 | 35.115 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 26.924 | 11.973.076 | 0 | 12.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 22.948.397 | 22.948.397 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | -11.973.076 | 11.973.076 | 0 |
| Egenkapital 31. december 2016 | 76.924 | 0 | 34.906.588 | 34.983.512 |

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|--|----------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 0 | 0 | 0 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Årets resultat | 0 | -14.885 | -14.885 |
| Egenkapital 31. december 2015 | 50.000 | -14.885 | 35.115 |

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

| | 2016 kr. | 2015 kr. | 2014 kr. | 2013 kr. | 2012 kr. |
|-----------------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| Selskabskapital 1. januar 2016 | 50.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilgang i året | 26.924 | 50.000 | 0 | 0 | 0 |
| Selskabskapital | 76.924 | 50.000 | 0 | 0 | 0 |

Der er foretaget kapitalforhøjelse ved gældskonvertering og kontant kapitalforhøjelse begge den 1. juli 2016 med i alt DKK 12.000.000, hvorfor den nom. anpartskapitalen udgør DKK 26.924.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2016 | Gæld 31. december 2016 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Andre kreditinstitutter | 0 | 24.716.321 | 0 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.182.793 | 2.454.199 | 0 | 0 |
| Deposita | 0 | 996.191 | 0 | 0 |
| | 1.182.793 | 28.166.711 | 0 | 0 |

7 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HP Holding 2001 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.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftaler om ejendomsadministration mv., som kan opsiges med 3-6 måneders varsel. I alt andrager disse en værdi på t.kr. 50.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.716, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 65.550.