



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

C.F. Møllers Allé Holding ApS

**c/o SF Management ApS
Amaliegade 15, 2. sal
1256 København K**

CVR-nr. 36 96 58 27

Årsrapport for 2016

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

Henrik Lið
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 C.F. Møllers Allé 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 Lió
direktør

Bestyrelse

Mads Pauli Ringkjøbing-
Christiansen
formand

Hans Magnus Kolby Hansen

Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

Mads Christian Michelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i C.F. Møllers Allé Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C.F. Møllers Allé 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

C.F. Møllers Allé Holding ApS
c/o SF Management ApS
Amaliegade 15, 2. sal
1256 København K

CVR-nr.: 36 96 58 27
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen, formand, formand
Hans Magnus Kolby Hansen
Niels Henrik Nygaard Mikkelsen
Mads Christian Michelsen

Direktion

Henrik Lió, direktør

Revision

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i, direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, at drive virksomhed med køb, salg, besiddelse samt udlejning af fast ejendom i Danmark og andre aktiviteter i relation hertil.

Selskabet ejer 14 boligenheder udvisende et samlet areal på 1.326 m², som er klassificeret som investeringsejendomme, hvor selskabet har en exitstrategi i forbindelse med tomgang eller optimering, men hvor de ikke forventes solgt indenfor de næste 12 måneder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Markedsværdien er baseret på indgående lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitutsamt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommene er optaget til et afkastkrav på 3,50%

Afkastet baseres på det beregnede resultatet før renter og værdiregulering divideret med den regnskabsmæssige værdi ultimo.

Der er afhændet ejerlejligheder i årets løb, men som først overtages og afregnes i 2017 til en sum på 40,1 mio. kr., anføres under varbeholdninger som "Aktiver bestemt for salg".

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 7.011.513, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 32.270.809.

Selskabet har i årets løb foretaget salg af 16 ejerlejligheder, hvoraf den ene ejerlighed er overdraget og afregnet i 2016. De resterende 15 ejerlejligheder er solgt ved indgået købsaftale i udgangen af december 2016, men med overtagelse og betaling i februar 2017.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets udløb, overdraget 15 ejerlejligheder, som er indgået ved købsaftale i udgangen af december 2016 til en værdi på 40,1 mio. kr..

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.F. Møllers Allé 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 præsentations- 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, 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 nykostpris. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen, og resultatet for år 2016 er forværret med t.kr. 70, og hvor restværdien af den amortiserede kostpris ultimo udgør t.kr. 171, som er anført under langfristede gældsforpligtelser. Sammenligningstallene er som følge af overgangsbestemmelserne, ikke tilpasset.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Ejendommenes driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

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, 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.

Varebeholdninger

Projektejendomme:

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Ved første indregning overgår de fra investeringsejendom til varebeholdning. Overgangen sker til markedsværdien på tidspunktet hvor ejendommen sættes til salg. Efterfølgende måles tilgange til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		1.841.790	660.284
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.841.790	660.284
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	7.748.651	448.435
Resultat før finansielle poster		9.590.441	1.108.719
Finansielle indtægter		98.120	0
Finansielle omkostninger		-759.193	-690.899
Resultat før skat		8.929.368	417.820
Skat af årets resultat	2	-1.917.855	-158.525
Årets resultat		7.011.513	259.295
Foreslået udbytte		16.000.000	0
Overført resultat		-8.988.487	259.295
		7.011.513	259.295

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>40.857.597</u>	<u>76.198.959</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>40.857.597</u>	<u>76.198.959</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>40.857.597</u>	<u>76.198.959</u>
Handelsejendomme til videresalg		<u>40.148.750</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger		<u>40.148.750</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	36.307
Andre tilgodehavender		<u>5.837</u>	<u>30.019</u>
Tilgodehavender		<u>5.837</u>	<u>66.326</u>
Likvide beholdninger		<u>3.523.204</u>	<u>1.465.090</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>43.677.791</u>	<u>1.531.416</u>
Aktiver i alt		<u><u>84.535.388</u></u>	<u><u>77.730.375</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> kr.	<u>31.12.2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		16.220.809	25.209.295
Foreslået udbytte for regnskabsåret		16.000.000	0
Egenkapital	4	<u>32.270.809</u>	<u>25.259.295</u>
Hensættelse til udskudt skat		656.814	69.900
Hensatte forpligtelser i alt		<u>656.814</u>	<u>69.900</u>
Gæld til realkreditinstitutter		48.249.588	50.251.565
Anden gæld		570.975	479.825
Forudbetalt leje og deposita		423.777	1.390.117
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>49.244.340</u>	<u>52.121.507</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	858.408	0
Forudbetalt leje og mellemregninger ved salg		56.475	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.838
Selskabsskat		1.336.940	88.625
Anden gæld		111.602	182.582
Periodeafgrænsningsposter		0	4.628
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.363.425</u>	<u>279.673</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>51.607.765</u>	<u>52.401.180</u>
Passiver i alt		<u>84.535.388</u>	<u>77.730.375</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	7.501.972	700.000
Salg af investeringsejendomme	<u>246.679</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>7.748.651</u>	<u>700.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>-251.565</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-251.565</u>
	<u>7.748.651</u>	<u>448.435</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.336.940	88.625
Årets udskudte skat	586.914	69.900
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-5.999</u>	<u>0</u>
	<u>1.917.855</u>	<u>158.525</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016		75.498.959
Afgang i årets løb		-2.668.164
Overførsler i årets løb til varebeholdninger		<u>-35.233.945</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>37.596.850</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		700.000
Årets værdireguleringer		7.501.972
Årets tilbageførte værdireguleringer		-26.420
Overførsler i årets løb til varebeholdninger		<u>-4.914.805</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>3.260.747</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>40.857.597</u>

Noter

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 3,50%. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejerlejlighedernes samlede areal udgør 1.326 m² og består af 14 ejerlejligheder på mellem 2 og 4 værelser. Den årlige leje udgør t.kr. 1.731. Ejerlejlighederne er udlejet til beboelse. Lejlighederne er beliggende på C.F. Møllers Allé 8-22, 2300 København S.

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 1.120 - 1.405 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 54,00 kr. pr. m² samt 4,13% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 105,50 kr. pr. m², svarende til 8,08% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 30,00 kr. pr. m², svarende til 2,31% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør udgør 37,75 pr. m², svarende ca. 2,89 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 3,5 %.

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	3,00	3,50	4,00
Dagsværdi	47.675.000	40.857.597	35.750.000
Ændring i dagsværdi	6.817.403	0	-5.107.597

Noter

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	25.209.296	0	25.259.296
Årets resultat	0	-8.988.487	16.000.000	7.011.513
Egenkapital 31. december 2016	50.000	16.220.809	16.000.000	32.270.809

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	24.950.000	25.000.000
Årets resultat	0	259.295	259.295
Egenkapital 31. december 2015	50.000	25.209.295	25.259.295

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 2 år siden stiftelsen.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	50.251.565	48.249.588	0	48.068.583
Anden gæld	479.825	570.975	0	0
Forudbetalt leje og deposita	1.390.117	1.282.185	858.408	0
	52.121.507	50.102.748	858.408	48.068.583

Noter

6 Eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en aftale med selskabsadministrator om vederlæggelse af andel af overskud, såfremt en række betingelser er opfyldt. Denne forpligtelse kan udløses ved udlodning af udbytte, koncernomstruktureringer mv. Pr. 31. december 2016 udgør forpligtelsen tkr. 725. Forpligtelsen er betinget af en række fremtidig begivenheder, hvorfor der således er usikkerhed herom.

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale, som kan opsiges med 3 måneders varsel. Pr. 31. december 2016 udgør denne forpligtelse tkr. 115.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 48.068, er der givet pant i grunde og bygninger og aktiver bestemt til salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 81.007.