

# ÅRSRAPPORT

2015/2016

Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS  
CVR 37 18 94 48

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinær generalforsam-  
ling, den

Dirigent:



---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab - 28. oktober 2015 - 31. december 2016

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noteoversigt	11
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	16

---

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 28. oktober 2015 - 31. december 2016.


Ledelsesberetning indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 10. marts 2017

Direktionen

  
Lisbeth Britta Bak  
Direktør

  
Dag Kaj Schønberg  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ulrikkenborg Allé 13- 17 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS for regnskabsåret 28. oktober 2015 – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 28. oktober 2015 – 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 (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingersom reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til atdanne 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 revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunneudtrykke 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 afregnskabsprincippet 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 revisions-påtegning. 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. 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)**

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 10. marts 2017

KPMG  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 91 98

  
Michael Sten Larsen  
Statsaut. revisor

  
Henrik Kyhnau  
Statsaut. revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS c/o Copenhagen Capital A/S Tingskiftevej 5 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 37 18 94 48 Etableret: 28. oktober 2015 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lisbeth Britta Bak, Direktør Dag Kaj Schønberg, Direktør
<b>Revision</b>	KPMG P/S Dampfærgevej 28 2100 København Ø
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 10. marts 2017, kl. 9:00 på selskabets adresse

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 897.072 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 180.442 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## RESULTATOPGØRELSE

		28. okt. 2015
Noter		<u>- 31. dec. 2016</u>
		kr.
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.029.443</b>
	Andre driftsomkostninger	<u>-132.823</u>
	<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>	<b><u>896.620</u></b>
	Andre finansielle indtægter	72.622
2	Finansielle omkostninger	<u>-407.095</u>
	<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>562.147</b>
	Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme	2.204.999
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-442.881</u>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.324.265</b>
3	Skat af årets resultat	<u>-2.143.823</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>180.442</u></b>
	<b>RESULTATDISPONERING</b>	
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0
	Overført resultat	<u>180.442</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>180.442</u></b>

Balance 31. december

AKTIVER		<u>2016</u>
		kr.
Noter		
4	Grunde og bygninger	25.200.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>25.200.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>25.200.000</u></b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.694
	Tilgodehavender hos tilknyttede	4.695.886
	Andre tilgodehavender	523
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.741.104</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>313.722</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>5.054.826</u></b>
	<b>AKTIVER</b>	<b><u>30.254.826</u></b>

Balance 31. december

<b>PASSIVER</b>		<b>2016</b>
		<b>kr.</b>
Noter		
	Aktiekapital	2.500.000
	Overført resultat	7.128.372
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>9.628.372</b>
5	Udskudt skat	2.143.823
	Andre hensættelser	66.586
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>2.210.409</b>
6	Gæld til kreditinstitutter	17.143.447
	Deposita	302.440
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>17.445.887</b>
6	Gæld til kreditinstitutter	592.170
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.508
	Anden gæld	340.481
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>970.158</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>18.416.045</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>30.254.826</b>
7	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9	Finansielle instrumenter og risici	
10	Nærtstående parter	

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalbevægelser 2016

	<u>28/10 2015</u>	<u>Praksisænderinger</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultatdisponering</u>	<u>31/12 2016</u>
Aktiekapital	2.500.000	0	0	0	2.500.000
Overført resultat	0	0	0	7.128.372	7.128.372
Forslag til udbytte	0	0	0	0	0
	<b>2.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.128.372</b>	<b>9.628.372</b>

## Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Finansielle omkostninger
3. Skat af årets resultat
4. Materielle anlægsaktiver
5. Udskudt skat
6. Langfristede gældsforpligtigelse
7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
9. Finansielle instrumenter og risici
10. Nærtstående parter

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser fra højere regnskabs-klasse og IFRS (dvs, IAS39, IFRS 7 og 13) for så vidt angår indregning, måling og oplysninger om finansielle instrumenter.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Ændringerne har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttoresultat

##### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

##### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

##### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

##### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "værdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrører alene investeringsejendomme.

### Finansielle poster

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

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordele ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Ved erhvervelse af investeringsejendomme foretages der vurdering af, hvorvidt erhvervelsen er overtagelse af en virksomhed, der behandles som en virksomhedssammenslutning eller anskaffelse af et eller flere aktiver.

Betragtes erhvervelsen som en virksomhedssammenslutning, anvendes overtagelsesmetoden, og eventuel forskel mellem købsvederlaget og dagsværdien af de overtagne nettoaktiver indregnes som goodwill.

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Investeringsjendomme (fortsat)

Betragtes erhvervelsen som anskaffelse af et eller flere aktiver, indregnes der ikke udskudt skat af midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssige og den skattemæssige værdi på anskaffelsestidspunktet.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 10 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi, der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom. Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagersynsvinkel, hvor der tages højde for, at koncernens ejendomme er placeret i hver sin separate juridiske enhed.

Investeringsjendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdiregulering af ejendomme.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, vortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommene løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematisk afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### 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 "Skyldigt 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.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Dagsværdi af prioritetsgæld opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer

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

## NOTER

	<u>2016</u>
	kr.
2 <b>Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger inkl. Amortisering	407.095
	<u>407.095</u>
3 <b>Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0
Regulering af tidligere års skat	0
Regulering af udskudt skat	2.143.823
	<u>2.143.823</u>

NOTER

	<u>2016</u>
	kr.
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
	<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris 28. oktober 2015	0
Tilgang i året	22.999.554
Afgang i året	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>22.999.554</u></b>
Regulering til dagsværdi 28. oktober 2015	0
Årets regulering til dagsværdi	2.200.446
Afskrivninger 28. oktober 2015	0
Årets afskrivninger	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b><u>2.200.446</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	 <b><u>25.200.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (Bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Afkast krav	4,28%
-------------	-------

## NOTER

2016

kr.

5	<b>Udskudt skat</b>			
	Beløbet specificeres således:	<b>Regnskabs-</b>	<b>Skatte-</b>	
		<b>mæssig</b>	<b>mæssig</b>	<b>Midlertidig</b>
		<b>værdi</b>	<b>værdi</b>	<b>forskel</b>
	Materielle anlægsaktiver	25.200.000	15.222.055	9.977.945
	Gældsforpligtigelse	17.735.617	17.735.617	0
	Låneomkostninger	0	233.295	-233.295
	Fremført underskud	0	0	0
		<b>42.935.617</b>	<b>33.190.967</b>	<b>9.744.650</b>

Udskudt skat (22%)

**2.143.823**6 **Langfristede gældsforpligtigelse**

	28/10 2015	Afdrag 31/12 2016	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
	<u>Gæld i alt</u>	<u>2016</u>	<u>Gæld i alt</u>	
Prioritetsgæld	0	22.052.483	17.735.617	592.170
	<b>0</b>	<b>22.052.483</b>	<b>17.735.617</b>	<b>592.170</b>
				<b>14.774.769</b>

7 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Copenhagen Capital A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.736 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 25.200 tkr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld i koncern tilknyttede selskaber.

9 **Finansielle instrumenter og risici**

Selskabet er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for visse finansielle risici. Modervirksomheden styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrebringelse og placering af overskudslikviditet.

**NOTER****9 Finansielle instrumenter og risici (fortsat)**

Bestyrelsen godkender den overordnede finanspolitik for selskabet, der således er en integreret del af den overordnede risikostyring.

**Kreditrisici**

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab, såfremt lejere eller pengeinstitutter ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Selskabets kreditrisici knytter sig til huslejetilgodehavender og indeståender i banker.

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt lejer eller modpart. Selskabets politik for kreditrisici medfører, at alle større lejere og andre modparter løbende kredittvurderes

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 236 tkr. (2015: 233 tkr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen. Der henvises til note 4 vedrørende materielle anlægsaktiver.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. Selskabet vurderer kontinuerligt, i hvilke pengeinstitutter der kan placeres kontante indskud, og har fastsat grænser for indskuddets størrelse i hvert enkelt institut.

**Likviditetsrisici**

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med, at de forfalder. Det er selskabets målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket.

Det er selskabets politik at foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved op til 30-årige realkreditlån med eller uden afdrag.

Det er målsætningen, at løbetiden på selskabets fremmedkapital er langsigtet og minimum med gennemsnitlig 10-års løbetid

## NOTER

## 9 Finansielle instrumenter og risici (fortsat)

**Likviditetsrisici (fortsat)**

Selskabets finansielle forpligtelser har følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

2016 Katagori	Forfaldstidspunkt			Total kr
	0-1 år kr	1-5 år kr	> 5 år kr	
Prioritetsgæld	590.075	23.605	14.722.623	15.336.303
Andre forpligtigelser	680.428	0	0	680.428
	<b>1.270.503</b>	<b>23.605</b>	<b>14.722.623</b>	<b>16.016.731</b>

Beløbene er baseret på udiskonterede pengestrømme inkl. renter.

Selskabets lån består af en kombination af 30-årige annuitetslån til fast rente 2,0 %, 20-årige annuitetslån til fast rente 1,5 % og 30-årige annuitetslån med 5-årig rentetilpasning. Der er både lån med og uden afdrag. For 2016 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld ca. 3,09 % (2015: 4,4 %).

**Markedsrisici**

Markedsrisici er risikoen for, at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

**Valutarisici**

Selskabets pengestrømme er udelukkende i danske kroner. Selskabet er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

**Renterisici**

Selskabet er som følge af sine investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

En væsentlig del af låneporteføljen fast forrentet. Som følge af, at gælden måles til dagværdi, ville et renteniveau, der var 0,5 % højere pr. 31. december 2016 have forøget årets resultat efter skat og egenkapitalen med 3.510 tkr. (2015: 1.863 tkr.) Et tilsvarende lavere renteniveau ville have reduceret årets resultat efter skat og egenkapitalen med 3.744 tkr. (2015: 1.988 tkr.) på koncernniveau.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 73,51%. Med henblik på bedst muligt at sikre selskabets evne til gældsservicering og refinansiering, har bestyrelsen i koncernen besluttet et samlet langsigtet LTV-mål på omkring 70 %.

NOTER

9 Finansielle instrumenter og risici (fortsat)

**Kategorier af finansielle instrumenter**

	<u>2016</u>
	kr.
Udlån og tilgodehavender	4.741.104
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over	17.735.617
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	680.428
	<u>23.157.149</u>

**Dagsværdi af finansielle instrumenter**

Selskabet måler, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme, til dagsværdi (niveau 1 i dagsværdihierarkiet).

10 **Nærtstående parter**

Ulrikkenborg Allé 13-17 ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse:**

Copenhagen Capital A/S, Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:**

Modervirksomheden Copenhagen Capital A/S

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S