

## Ejendomsselskabet Østervold A/S

**Byagervej 14  
3450 Allerød**

**CVR-nr 52 29 78 18**

### **ÅRSRAPPORT 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. april 2017

*H. HOECK*

\_\_\_\_\_  
Dirigent (Underskrift)

*[Signature]*  
\_\_\_\_\_  
Dirigent (Blok bogstaver)



---

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

### **Virksomhedsoplysninger mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	8

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Noter	18



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Østervold A/S.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 31. marts 2017

### Direktion



Thomas Bograd

### Bestyrelse

Torben Bograd  
Formand



Henrik Hoeck



Carsten Bograd



Preben Bograd



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østervold A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østervold A/S for perioden 1. januar - 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 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 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 regnskabsbrugere 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 opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Allerød, den 31. marts 2017

Nejstgaard & Vetlov  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr 12 86 86 93

  
Lars Hansen Larso  
Statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Østervold A/S Byagervej 14 3450 Allerød
	Telefon: 35 38 57 00
	CVR-nr: 52 29 78 18
	Stiftet: 2. juli 1975
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Torben Bograd, formand Henrik Hoeck Carsten Bograd Preben Bograd
<b>Direktion</b>	Thomas Bograd
<b>Revisor</b>	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 15. april 2017 på selskabets adresse.



## Ledelsesberetning

	2016	2015
<b>Hoved- og nøgletal t.kr.</b>		
<b>Resultatopgørelse</b>		
Lejeindtægter	58.304	56.135
Bruttofortjeneste	45.137	42.649
Resultat af primær drift (EBIT)	70.863	64.584
Resultat af finansielle poster, netto	-25.482	-22.381
Årets resultat før skat ekskl. værdireguleringer	10.620	10.615
Årets resultat	35.025	32.504
<b>Balance</b>		
Balancesum	1.114.824	1.079.902
Egenkapital	270.100	238.130
Investeringsjendomme	1.052.822	1.020.358
<b>Medarbejdere</b>		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	9	8
<b>Nøgletal i %</b>		
Bruttomargin	77,42%	75,98%
Renter/lejeindtægter	43,71%	39,87%
Adm. omk./lejeindtægter	15,49%	17,20%
Overskudsgrad	121,54%	115,05%
Afkastningsgrad	6,76%	6,39%
Likviditetsgrad	164,79%	116,43%
Egenkapitalandel (soliditet)	25,65%	23,34%
Egenkapitalforrentning	13,78%	14,65%

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at erhverve, besidde og udvikle ejendomme med det formål at opnå et løbende, stigende driftsafkast af den investerede kapital. Det er ikke en del af selskabets strategi at sælge ejendomme.

### Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes primært ud fra selskabets afkastkrav til de enkelte ejendomme. Der lægges afgørende vægt på:

- Ejendommens interne økonomi (udlejningsforhold, indtægter >> omkostninger o.l.)
- Markedsforholdene for den enkelte ejendoms type (beliggenhed, potentiale m.v.)
- Samfundsforhold, demografi, renteniveau o.l.

Dagsværdien af de enkelte investeringsejendomme fastsættes ud fra en samlet vurdering af ovenstående parametre.





## Ledelsesberetning

### Måling af prioritetsgæld til dagsværdi

Da selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, skal selskabets realkreditgæld efter de nye bestemmelser måles til amortiseret kostpris. Der henvises til særskilt afsnit under Anvendt regnskabspraksis.

Selskabets realkreditbelåning optages i regnskabet til restgælden på tidspunktet for årsregnskabets afslutning. Prioritetsgælden indregnes jf. ovennævnte til amortiseret kostpris, hvormed omkostninger medgået til etablering af lånet modregnes obligationernes restgæld, og amortiseret over lånets løbetid.

### Renterisiko

Selskabets finansiering består alene af realkreditlån. Selskabet har ingen bankgæld, kassekreditter, leasingaftaler e.l. Selskabet anvender aldrig finansielle produkter, hvor der spekuleres i renteutvikling – eks. swapaftaler.

Selskabets realkreditlån blev omlagt i 2015 og bestod af lån med lang løbetid (30 år). Heraf var ca. 1/3 fastforrentet lån med afdragsprofil og 2/3 var lån med afdragsfrihed (primært 8 år) og fastlåsning af renten (primært 8 år).

Det særdeles gunstige renteniveau blev i 2016 igen udnyttet til at omprioritere de fastforrentede lån sammen med en mindre pulje lån, der skulle rentetilpasses ved udgangen af 2017. Disse lån er alle omlagt til fastforrentede lån med fuldt afdrag. Selskabets samlede låneportefølje er herefter opdelt i 40 % fastforrentede lån med afdrag og 60 % i rentetilpasningslån uden afdrag, men med lang fastlåsning af renten.

Det er selskabets opfattelse, at den nye realkreditbelåning udnytter tidens lave renteniveau, og at kombinationen af de fastforrentede lån med afdrag, og den lange bindingsperiode på rentetilpasningslåne, vil minimere risikoen ved at anvende rentetilpasningslån samtidig med, at afvikling af realkreditgæld vil konsolidere selskabet og øge egenkapitalen.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2016 bruttolejeindtægter på t. kr. 58.304, hvilket er en fremgang på t. kr. 2.169 i forhold til året før. Fremgangen kan henføres til generelle huslejestigninger samt nymoderniserede lejligheder.

Selskabet har en værdipapirbeholdning, hvor flere pantebreve er indfriet i årets løb. Den øgede likviditet er delvist anvendt til køb af realkreditobligationer. Resten er anvendt til kontant køb af en mindre erhvervsjendom i Farum. Ejendommen indgår i den del af selskabets ejendomsportefølje, der er uden realkreditbelåning.

Selskabet har gennem hele 2016 kunne holde andelen af tomme lejemål under 2 % volumenmæssigt, hvilket anses som klart tilfredsstillende i det nuværende marked.

### Årets resultat

Selskabet har realiseret et driftsresultat før skat på t. kr. 45.381, hvoraf de t. kr. 10.620 udgør driftsresultatet uden kurs- og værdireguleringer. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

De samlede værdireguleringer på t. kr. 34.761 består af

- regulering af ejendommene til dagsværdi med t. kr. 24.805.
- regulering af prioritetsgæld med t. kr. 9.956.





## Ledelsesberetning

### Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Ledelsen fastsætter dagsværdien efter sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme. Ekstern vurdering menes ikke at give et mere retvisende billede, hvorfor det er udeladt.

Udlejningsejendommenes nettoafkast varierer mellem 4,0 og 6,5 %.

Værdireguleringer af ejendommene udgør t. kr. 24.804, og selskabets ejendomme er pr. 31. december 2016 opgjort til t. kr. 1.052.822.

Ejendommene er værdiansat med et vægtet gennemsnitligt afkast på 4,53 %.

- For boligejendommene ligger det vægtede afkast på 4,04 %.
- For erhvervsejendomme ligger det vægtede afkast på 5,35 %.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østervold A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.
- Forslag til udbytte indregnes under egenkapitalen. Tidligere indregnes udbytte under kortfristede gældsforpligtelser.

Iht. bekendtgørelse om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven, er sammenligningstal for ændring i gældsforpligtelser ikke tilpasset.

Vedrørende forslag til udbytte er sammenligningstal tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t. kr. 7.765. Årets skat af praksisændringen udgør t. kr. 2.190, medens egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med t. kr. 25.630 og en tilsvarende reduktion af hensatte forpligtelser samt kortfristede- og langfristede gældsforpligtelser. Ændringen betyder ligeledes, at sidste års egenkapital er forøget med t. kr. 3.055 og kortfristede gældsforpligtelser er tilsvarende reduceret.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Lejeindtægter fra investeringsejendomme**

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

### **Værdireguleringer af investeringsejendomme**

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser.

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til relateret direkte til investeringsejendomme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **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 urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem underskuds- og overskudsgivende selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster.

Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investerings ejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

#### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver, inklusiv særlige installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	<u>Brugstid</u>
Særlige installationer	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer**

Unoterede pantebrev og gældsbreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.



## 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	58.304.040	56.135
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-13.167.161	-13.486
Andre eksterne omkostninger	-1.190.286	-1.364
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>43.946.593</b>	<b>41.285</b>
1 Personaleomkostninger	-6.892.600	-7.678
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-950.923	-611
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>36.103.070</b>	<b>32.996</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	24.804.733	34.506
Dagsværdiregulering af gæld investeringsejendomme	9.954.848	-2.918
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>70.862.651</b>	<b>64.584</b>
Andre finansielle indtægter	2.281.218	2.058
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	284.408	257
Andre finansielle omkostninger	-28.047.859	-24.696
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>45.380.418</b>	<b>42.203</b>
3 Regulering af udskudt skat	-10.355.640	-9.699
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>35.024.778</b>	<b>32.504</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	18.000.000	3.055
Overført resultat	17.024.778	29.449
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>35.024.778</b>	<b>32.504</b>





## Balance 31. december

### AKTIVER

Note	2016 kr.	2015 tkr.
4 Investeringsejendomme	1.052.822.017	1.020.358
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.298.044	1.962
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.054.120.061</b>	<b>1.022.320</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	24.587.449	35.224
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>24.587.449</b>	<b>35.224</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.078.707.510</b>	<b>1.057.544</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	187.793	108
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.974.406	6.745
Andre tilgodehavender	3.249.782	2.366
Periodeafgrænsningsposter	891.998	1.007
<b>Tilgodehavender</b>	<b>11.303.979</b>	<b>10.226</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	17.762.879	6.920
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>17.762.879</b>	<b>6.920</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.049.305</b>	<b>5.212</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>36.116.163</b>	<b>22.358</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.114.823.673</b>	<b>1.079.902</b>



## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Aktiekapital	3.500.000	3.500
Overført resultat	248.599.796	231.575
Forslag til udbytte for regnskabsåret	18.000.000	3.055
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>270.099.796</b>	<b>238.130</b>
Hensættelse til udskudt skat	106.404.359	96.048
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>106.404.359</b>	<b>96.048</b>
Gæld til realkreditinstitutter	702.229.682	712.472
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>702.229.682</b>	<b>712.472</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	6.852.887	4.953
Modtagne forudbetalinger fra lejere	5.836.684	5.617
Leverandører af varer og tjenesteydelser	749.446	506
Anden gæld	16.812.896	16.416
Periodeafgrænsningsposter	5.837.923	5.760
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>36.089.836</b>	<b>33.252</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)</b>	<b>738.319.518</b>	<b>745.724</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.114.823.673</b>	<b>1.079.902</b>
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Noter

	2016 kr.	2015 tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	9	8
Lønninger	6.749.047	7.560
Pensioner	72.000	54
Andre omkostninger til social sikring	71.553	64
	<b>6.892.600</b>	<b>7.678</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger, særlige installationer	287.411	231
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	663.512	590
Gevinst ved salg af driftsmidler	0	-210
	<b>950.923</b>	<b>611</b>
<b>3 Regulering af udskudt skat</b>		
Regulering af udskudt skat	10.355.640	9.640
Regulering af tidligere års skat	0	59
	<b>10.355.640</b>	<b>9.699</b>



## Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2016	614.892.970	3.584.696
Årets tilgang	4.620.415	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>619.513.385</b>	<b>3.584.696</b>
Værdireguleringer, primo	413.359.244	0
Årets værdireguleringer	24.804.733	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2016</b>	<b>438.163.977</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2016	-4.567.934	-1.623.140
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	-287.411	-663.512
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>-4.855.345</b>	<b>-2.286.652</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>1.052.822.017</b>	<b>1.298.044</b>

	1/1 2016	Udbetalt udbytte	Forslag til re- sultatdispo- nering	31/12 2016
<b>5 Egenkapital</b>				
Aktiekapital	3.500.000	0	0	3.500.000
Overført resultat	231.575.018	0	17.024.778	248.599.796
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.055.000	-3.055.000	18.000.000	18.000.000
	<b>238.130.018</b>	<b>-3.055.000</b>	<b>35.024.778</b>	<b>270.099.796</b>

### Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktiekapitalen, 1 aktiebrev á kr. 3.500.000	3.500.000
	<b>3.500.000</b>



## Noter

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	717.425.008	709.082.569	6.852.887	674.822.095
	<u>717.425.008</u>	<u>709.082.569</u>	<u>6.852.887</u>	<u>674.822.095</u>

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Holdingselskabet af 1.1.2005 A/S som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 709.082, er der givet pant stort t. kr. 726.367 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi ekskl. særlige installationer pr. 31. december 2016 udgør t. kr. 1.052.822.

I forbindelse med erhvervelsen af en ejendom, mangler der at blive aflyst pant for t. kr. 1.754.

Selskabet har over for 3. mand stillet anfordringsgaranti på t. kr. 8.000, som udløber den 31. marts 2019, beløbet nedskrives med 1 mio. årligt i perioden frem til 2019. Der er udnyttet t. kr. 6.690 pr. 31. december 2016. Heraf udgør t. kr. 4.700 indregnede udlån og t. kr. 1.990 garantistillelse. Til sikkerhed for sidstnævnte garantistillelse er givet pant i værdipapirdepot og sikret konti med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på t. kr. 1.990.