

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

**VALDEMARSGADE 33 APS**

**Hovedgaden 22, 2. tv.**

**2970 Hørsholm**

**CVR-nr. 75 08 13 16**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2017

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Ledelsesberetning mv.</b>                    |             |
| Selskabsoplysninger                             | 1           |
| Ledelsesberetning                               | 2           |
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 3           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 4-6         |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7-11        |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 | 12          |
| Balance pr. 31. december 2016                   | 13-14       |
| Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016      | 15          |
| Noter   | 16-18       |

**Selskab**

Valdemarsgade 33 ApS  
Hovedgaden 22, 2. tv.  
2970 Hørsholm

CVR-nummer 75 08 13 16

32. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Philip Marker

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nummer 19263096

Tore Kolby, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Valdemarsgade 33 ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at købe og sælge fast ejendom, udlejning, udvikling og administration af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Valdemarsgade 33 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 13. marts 2017

**I direktionen**

---

Philip Marker

## Til kapitalejeren i Valdemarsgade 33 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Valdemarsgade 33 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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 virksomheden 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 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 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.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, 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 væsentlig 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.

Søborg, den 13. marts 2017

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(cvr 19263096)

Tore Kolby  
statsautoriseret revisor



Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

#### **ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Ændringen af årets regnskabspraksis angår selskabets valg af indregningsmetode af materielle anlægsaktiver. Selskabet har i år valgt at overgå fra at indregne ejendomme til dagsværdi til det historiske kostpris princip.

Ændring af anvendt regnskabspraksis er foretaget under hensyntagen til den type ejendom, som selskabet ejer samt de krav der i øvrigt stilles til indregning af investeringsejendomme.

Ændringen har medført en reduktion i egenkapitalen primo på kr. 222.750. samt en reduktion af resultatet for 2015 med kr. 870.680. Sammenligningstal til regnskabsåret 2015 er tilpasset i overensstemmelse med ændringen af den anvendte praksis.

Selskabet har tidligere målt sine gældsforpligtelser til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §38. Ved implementering af ændringer til årsregnskabsloven, hvorefter det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelserne til dagsværdi, er det besluttet at anvende dagsværdien i sidste årsregnskab, som ny kostpris ved den fremadrettede måling til amortiseret kostpris. Der er ikke sket korrektion af sammenligningstal.

#### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 regnskabspost nedenfor.

**GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING, FORTSAT**

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Eventual tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til fællesdrifts- og forbrugsomkostninger indgår ikke i lejeindtægterne, men indregnes i balancen under anden gæld.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Oak House Invest ApS som administrativselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

|                     | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---------------------|-----------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 40 år           | 50-60%           |

Grunde og bygninger opskrives systematisk til dagsværdi. Dagsværdi opgøres på baggrund af vurderet handelsværdi foretaget af ekstern valuar.

Opskrivning med fradrag af udskudt skat indregnes i posten "Reserve for nettoopskrivning" under egenkapitalen.

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttfortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

| <u>Note</u>                                | <u>2016</u>          | <u>2015</u>           |
|--|----------------------|-----------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE                          | 205.565              | 322.842               |
| Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver | <u>-56.614</u>       | <u>-40.000</u>        |
| RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT                   | 148.951              | 282.842               |
| Andre finansielle indtægter                | 5.291                | 6.300                 |
| Øvrige finansielle omkostninger            | <u>-173.540</u>      | <u>-178.266</u>       |
| RESULTAT FØR SKAT                          | -19.298              | 110.877               |
| 1 Skat af årets resultat                   | <u>13.045</u>        | <u>128.411</u>        |
| ÅRETS RESULTAT                             | <u><u>-6.252</u></u> | <u><u>239.288</u></u> |

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

|  |                      |                       |
|--|----------------------|-----------------------|
| Reserve for nettoopskrivning                               | -44.159              | -31.200               |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret            | 0                    | 0                     |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                      | 0                    | 0                     |
| Overført resultat  | <u>37.906</u>        | <u>270.488</u>        |
| ÅRETS RESULTAT   | <u><u>-6.252</u></u> | <u><u>239.288</u></u> |
| Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb | <u>0</u>             | <u>0</u>              |

| <u>Note</u> |   | <u>31/12 2016</u>        | <u>31/12 2015</u>        |
|-------------|---|--------------------------|--------------------------|
| 2           | Grunde og bygninger                         | <u>23.003.386</u>        | <u>12.790.680</u>        |
|             | MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER                    | <u>23.003.386</u>        | <u>12.790.680</u>        |
|             | ANLÆGSAKTIVER                               | <u>23.003.386</u>        | <u>12.790.680</u>        |
|             | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 50.098                   | 53.343                   |
|             | Andre tilgodehavender                       | <u>15.380</u>            | <u>25.150</u>            |
|             | TILGODEHAVENDER                             | <u>65.478</u>            | <u>78.493</u>            |
|             | LIKVIDE BEHOLDNINGER                        | <u>401.370</u>           | <u>607.521</u>           |
|             | OMSÆTNINGSAKTIVER                           | <u>466.848</u>           | <u>686.014</u>           |
|             | AKTIVER I ALT                               | <u><u>23.470.234</u></u> | <u><u>13.476.694</u></u> |

| Note   | 31/12 2016        | 31/12 2015        |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 200.000           | 200.000           |
| Reserve for nettoopskrivning til dagsværdi         | 14.292.058        | 6.326.147         |
| Overført resultat                                  | 683.709           | 645.803           |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 0                 | 0                 |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                 | <b>15.175.767</b> | <b>7.171.950</b>  |
| 1 Hensættelse til udskudt skat                     | 4.018.793         | 1.780.200         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                      | <b>4.018.793</b>  | <b>1.780.200</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     | 4.011.753         | 4.022.282         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 0                 | 249.093           |
| 3 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>           | <b>4.011.753</b>  | <b>4.271.375</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 10.525            | 10.525            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 24.000            | 42.061            |
| 1 Skyldigt sambeskatningsbidrag                    | 7.612             | 35.424            |
| Anden gæld   | 163.084           | 165.159           |
| Periodeafgrænsningsposter                          | 58.700            | 0                 |
| <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>             | <b>263.921</b>    | <b>253.169</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                          | <b>4.275.674</b>  | <b>4.524.544</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <b>23.470.234</b> | <b>13.476.694</b> |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            |                   |                   |



|                                    | Virksom-<br>hedskapital | Reserve for<br>nettoop-<br>skrivninger | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte | I alt             |
|------------------------------------|-------------------------|--|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 1/1 2015           | 200.000                 | 5.709.417                              | 375.315              | 0                    | 6.284.732         |
| Ekstraordinært udbytte             | 0                       | 0                                      | 0                    | 0                    | 0                 |
| Udloddet udbytte                   | 0                       | 0                                      | 0                    | 0                    | 0                 |
| Overført via resultatdisponeringen | 0                       | -31.200                                | 270.488              | 0                    | 239.288           |
| Reg. tidligere år.                 | 0                       | -182.750                               | 0                    | 0                    | -182.750          |
| Opskrivning af ejendom             | 0                       | 830.680                                | 0                    | 0                    | 830.680           |
|                                    | <u>200.000</u>          | <u>6.326.147</u>                       | <u>645.803</u>       | <u>0</u>             | <u>7.171.950</u>  |
| Egenkapital pr. 1/1 2016           | 200.000                 | 6.326.147                              | 645.803              | 0                    | 7.171.950         |
| Ekstraordinært udbytte             | 0                       | 0                                      | 0                    | 0                    | 0                 |
| Udloddet udbytte                   | 0                       | 0                                      | 0                    | 0                    | 0                 |
| Overført via resultatdisponeringen | 0                       | -44.159                                | 37.906               | 0                    | -6.252            |
| Opskrivning af ejendom             | 0                       | 8.010.070                              | 0                    | 0                    | 8.010.070         |
|                                    | <u>200.000</u>          | <u>14.292.058</u>                      | <u>683.709</u>       | <u>0</u>             | <u>15.175.767</u> |
| Egenkapital pr. 31/12 2016         | <u>200.000</u>          | <u>14.292.058</u>                      | <u>683.709</u>       | <u>0</u>             | <u>15.175.767</u> |

1 Selskabsskat og udskudt skat

|                              | <u>Selskabsskat</u> | <u>Udskudt skat</u> | <u>Ifølge resul-<br/>tatopgørelse</u> | <u>2015</u>     |
|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Skyldig pr. 1/1 2016         | 35.424              | 1.780.200           | 0                                     | 0               |
| Skat af egenkapitalpostering | 0                   | 2.259.250           | 0                                     | 0               |
| Skat af årets resultat       | 7.612               | -20.657             | -13.045                               | -128.411        |
| Refusion, sambeskatning      | <u>-35.424</u>      | <u>0</u>            | <u>0</u>                              | <u>0</u>        |
| SKYLDIG PR. 31/12 2016       | <u>7.612</u>        | <u>4.018.793</u>    |                                       |                 |
| SKAT AF ÅRETS RESULTAT       |                     |                     | <u>-13.045</u>                        | <u>-128.411</u> |

2 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

|                                    | <u>Grunde og<br/>bygninger</u> | <u>I ALT</u>             | <u>31/12 2015</u>        |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kostpris pr. 1/1 2016              | 4.680.234                      | 4.680.234                | 4.680.234                |
| Tilgang i året                     | 0                              | 0                        | 0                        |
| Afgang i året                      | <u>0</u>                       | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| KOSTPRIS PR. 31/12 2016            | <u>4.680.234</u>               | <u>4.680.234</u>         | <u>4.680.234</u>         |
| Opskrivninger pr. 1/1 2016         | 8.150.446                      | 8.150.446                | 7.319.766                |
| Årets opskrivninger                | <u>10.269.320</u>              | <u>10.269.320</u>        | <u>830.680</u>           |
| OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2016       | <u>18.419.766</u>              | <u>18.419.766</u>        | <u>8.150.446</u>         |
| Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2016 | 40.000                         | 40.000                   | 0                        |
| Årets nedskrivninger               | 0                              | 0                        | 0                        |
| Årets afskrivninger                | 56.614                         | 56.614                   | 40.000                   |
| Af- og nedskrivn., afgang i året   | <u>0</u>                       | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2016      | <u>96.614</u>                  | <u>96.614</u>            | <u>40.000</u>            |
| REGN. VÆRDI PR. 31/12 2016         | <u><u>23.003.386</u></u>       | <u><u>23.003.386</u></u> | <u><u>12.790.680</u></u> |

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

|   | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| <u>Gældsforpligtelser i alt:</u>            |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter              | 4.022.278         | 4.022.282         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder           | <u>0</u>          | <u>249.093</u>    |
| I ALT                                       | <u>4.022.278</u>  | <u>4.271.375</u>  |
| <u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u> |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter              | 10.525            | 10.525            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder           | <u>0</u>          | <u>0</u>          |
| I ALT                                       | <u>10.525</u>     | <u>10.525</u>     |
| <u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter              | 3.947.232         | 3.957.757         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder           | <u>0</u>          | <u>0</u>          |
| I ALT                                       | <u>3.947.232</u>  | <u>3.957.757</u>  |

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Oak House Invest ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve, nom. kr. 3.680.000 og kr. 368.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 23.003.386 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Philip Marker

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-162426884291

IP: 91.193.137.136

2017-03-14 10:24:40Z

NEM ID 

## Tore Kolby

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1295856057295

IP: 85.235.247.2

2017-03-14 10:26:27Z

NEM ID 

## Philip Marker

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-162426884291

IP: 91.193.137.136

2017-03-14 10:38:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 66HQI-FVU1B-D7770-UJNM8-8GSXI-QG6HU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>