

DI-EJENDOMS INVEST A/S

Frederiksborggade 50
1360 København K

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/01/2017

Jannik Rolf Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

| | |
|--------------------------|---|
| Hoved- og nøgletal | 7 |
|--------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 12 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 13 |
|---------------|----|

| | |
|------------------|----|
| Pengestrøm | 15 |
|------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 16 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DI-EJENDOMS INVEST A/S

Frederiksborggade 50

1360 København K

Telefonnummer: 33325015

Fax: 33932150

CVR-nr: 78676019

Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33771231

P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for DI-Ejendoms Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19/12/2016

Direktion

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse

Casper Moltke
Formand

Svend Rolf Larsen

Ibbi Jannie Kaas

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DI-EJENDOMS INVEST A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DI-EJENDOMS INVEST A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 19/12/2016

Jesper Wiinholt
Statsaut. Revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Morten Jørgensen
Statsaut. Revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 viser et resultat på kr. -0,3 mio. (kr. 3,0 mio.), og en egenkapital på kr. 75,3 mio. (kr. 78,6 mio.).

Selskabets resultat og økonomiske udvikling før regulering til dagsværdi af investeringsejendomme er på niveau med det forudsatte.

Resultatet før finansierings- og administrationsomkostninger udgør kr. 0,7 mio. (kr. 3,8 mio.).

I resultatet indgår en regulering til dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -2,5 mio. (kr. 0 mio.), heraf vedrører kr 2,3 mio ombygning fra erhvervslejemål til boliglejemål.

Huslejeindtægterne i året andrager kr. 4,1 mio. (kr. 4,0 mio.) og er påvirket af en gennemsnitlig arealledighed på 15,44% (14,91%).

Selskabets direkte omkostninger udgør kr. 1,4 mio. (kr. 1,0 mio.). I beløbet indgår vedligeholdelsesomkostninger på kr. 0,8 mio. (kr. 0,5 mio.).

Selskabet ejer pr. 30. september 2016 3 ejendomme med et samlet etageareal på ca. 11.461 m² (ca. 11.461 m²).

For det kommende år forventes et ordinært resultat før skat på ca. kr. 3,1 mio. I det budgetterede resultat indgår lejeindtægter for ledige arealer med kr. 0. Der er ikke indregnet eventuel værditilvækst/-tab på selskabets ejendomsportefølje, ligesom der ikke er indregnet eventuel regulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af afgørende betydning for bedømmelse af selskabets regnskab.

Hoved- og nøgletal

| | 2015/16 | 2014/15 | 2013/14 | 2012/13 | 2011/12 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Millioner kroner | | | | | |
| Huslejeindtægter | 4,1 | 4,0 | 3,9 | 3,7 | 3,8 |
| Resultat af ejendommenes drift | 2,7 | 3,0 | 2,4 | 2,9 | 2,9 |
| Finansieringsindtægter netto | 1,0 | 1,4 | 0,5 | 1,4 | 0,9 |
| Årets resultat | -0,3 | 3,0 | 3,3 | 3,4 | 3,8 |
| Aktiver | 100,6 | 103,6 | 109,0 | 104,9 | 103,3 |
| Egenkapital | 75,3 | 78,6 | 82,6 | 79,2 | 75,8 |
| Foreslået udbytte | 0,0 | 3,0 | 7,0 | 0,0 | 0,0 |
| Resultat til analyseformål: | | | | | |
| Årests resultat (efter skat) | -0,3 | 3,0 | 3,3 | 3,4 | 3,8 |
| Værdier pr. 100 kr aktie | | | | | |
| Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS) | -0,42 | 4,04 | 4,43 | 4,59 | 5,01 |
| Indre værdi pr. aktie (kroner) | 100,37 | 104,79 | 110,08 | 105,65 | 101,06 |
| Egenkapitalforrentning i pct. p.a. | -0,41 | 3,76 | 4,11 | 4,44 | 5,09 |
| Egenkapitalandel i procent | 74,83 | 75,85 | 75,75 | 75,55 | 73,41 |
| Udbytte pr. aktie (kroner) | 0,00 | 4,00 | 9,33 | 0,00 | 0,00 |
| Aktiekapital | | | | | |
| Nom. aktiekapital ultimo (mio. kr.) | 75,0 | 75,0 | 75,0 | 75,0 | 75,0 |

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet har udover lovgivningens krav til aflæggelse af regnskab efter regnskabsklasse B valgt, at årsrapporten skal indeholde hoved- og nøgletal, pengestrømsopgørelse, noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver samt transaktioner med nærtstående parter.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten præsenteres i danske kroner.

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme (ÅRL § 38 selskab). Investeringsejendomme og de dermed forbundne forpligtelser er værdiansat til dagsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

For at opfylde hovedkravet i lovens § 11, har selskabet valgt at fravige den skematiske form for resultatopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder dagsværdiregulering af aktiver og gæld.

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.

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.

Resultatopgørelse

Indtægter

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, de vedrører.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

Finansieringsindtægter, netto

Finansieringsindtægter netto indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede gevinster og tab vedrørende afledte finansielle instrumenter, regulering af finansielle forpligtelser til dagsværdi samt tillæg og godtgørelse under a conto skatteordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Administrationsomkostninger og andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger og andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet og kontorholdsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, incl. feriepenge samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af den aktuelle skat og forskydning i årets udskudte 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.

Balance

Investeringsjendomme

Ejendommene klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med det formål at opnå løbende driftsafkast i form af lejeindtægter med fradrag af omkostninger forbundet med udlejningsvirksomheden og på længere sigt at opnå en kapitalgevinst.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens kostpris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, hvilket svarer til det beløb, som ejendommene på balancedagen forventes at ville kunne sælges for til en uafhængig køber.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen for det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes under posten andre driftsindtægter/-omkostninger.

Dagsværdi beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige ind- og udbetalinger. Indbetalinger består af huslejeindtægter (for udlejede arealer indgår indbetalingerne i henhold til lejekontrakter, for ikke udlejede arealer indregnes den fremtidige indtjening til udbudspris) og forrentning af depositum. Udbetalinger består af driftsomkostninger, herunder ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse, administration og diverse omkostninger. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt. Ejendommens dagsværdi opgøres af selskabets sagkyndige. Der medvirker således ikke uafhængig vurderingsmand.

Diskonteringsfaktoren fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi, investeringsejendomme.

Investeringsjendomme under opførelse indregnes til kostpris. Der indregnes ikke renter i kostprisen for

investeringsejendomme.

Investeringsejendomme til salg indregnes som investeringsejendomme i det omfang, ejendommene er sat til salg i den nuværende stand. Investeringsejendomme der overgår til planlagt salg, hvor ejendommene udvikles i forbindelse med at de sættes til salg indregnes under kategorien handelsejendomme.

Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i lejeindtægterne eller modregnes i omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdi, hvilket i al væsentlighed svarer til nominal værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af forventede tab foretages efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiv omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som særskilt post under egenkapitalen, indtil det vedtages på den ordinære generalforsamling. Efter vedtagelse og frem til udbetaling indregnes udbytte som en forpligtelse.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt a conto skat.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved førsteindregning til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende indregnes finansielle forpligtelser til dagsværdi. Indregning af regulering til dagsværdi foretages i resultatopgørelsen under finansieringsomkostninger.

Konverterbar obligationsrestgæld, der kan opsiges til kontant indfrielse til kurs 100 til en betalingstermin, måles til dagsværdi dog max. kurs 100.

Anden gæld:

Øvrige gældsforpligtelser måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Deposita

Deposita måles til modtagen værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrøm for regnskabsåret fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for regnskabsåret samt forskydning i likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalt selskabsskat og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld.

Likvider:

Likvider omfatter indestående på bankkonti og kassebeholdning.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|------|-----------------|------------------|
| Nettoomsætning | 1 | 4.064.445 | 4.019.116 |
| Andre driftsindtægter | | 601.000 | 752.468 |
| Ejendomsomkostninger | 2 | -1.403.183 | -1.018.479 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -2.521.083 | 0 |
| Bruttoresultat | | 741.179 | 3.753.105 |
| Personaleomkostninger | 3 | -745.766 | -1.145.053 |
| Andre driftsomkostninger | | -666.902 | -73.320 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -671.489 | 2.534.732 |
| Andre finansielle indtægter | | 1.762.127 | 1.920.149 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -734.303 | -518.524 |
| Ordinært resultat før skat | | 356.335 | 3.936.357 |
| Skat af årets resultat | 4 | -668.955 | -906.853 |
| Årets resultat | | -312.620 | 3.029.504 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 3.000.000 |
| Overført resultat | | -312.620 | 29.504 |
| I alt | | -312.620 | 3.029.504 |

Balance 30. september 2016

Aktiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger | | 58.300.000 | 56.900.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 5 | 58.300.000 | 56.900.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 58.300.000 | 56.900.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 41.035.175 | 45.561.209 |
| Andre tilgodehavender | | 61.780 | 40 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 80.498 | 79.738 |
| Tilgodehavender i alt | | 41.177.453 | 45.640.987 |
| Likvide beholdninger | | 1.118.818 | 1.065.924 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 42.296.271 | 46.706.911 |
| Aktiver i alt | | 100.596.271 | 103.606.911 |

Balance 30. september 2016

Passiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Registreret kapital mv. | | 75.000.000 | 75.000.000 |
| Overført resultat | | 276.159 | 588.779 |
| Forslag til udbytte | | | 3.000.000 |
| Egenkapital i alt | 6 | 75.276.159 | 78.588.779 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 5.806.771 | 5.496.108 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 5.806.771 | 5.496.108 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 13.599.223 | 14.841.706 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | 1.515.868 | 1.342.625 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 15.115.091 | 16.184.331 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.191.171 | 1.164.353 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 3.184.967 | 2.138.083 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 22.112 | 35.257 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 4.398.250 | 3.337.693 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 19.513.341 | 19.522.024 |
| Passiver i alt | | 100.596.271 | 103.606.911 |

Pengestrøm

| | 2015/16 | 2014/15 |
|--|-------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Årets resultat | -312.620 | 3.029.504 |
| Reguleringer | | |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -1.400.000 | 0 |
| Renteindtægter og lignende indtægter | -1.762.127 | -1.920.149 |
| Renteudgifter og lignende udgifter | 734.303 | 518.524 |
| Skat af årets resultat | 358.292 | 905.009 |
| Ændring i udskudt skat | 310.663 | 1.844 |
| Ændring i driftskapital | | |
| Ændring i tilgodehavender | -61.740 | 110.159 |
| Ændringer i leverandørgæld mv. | 1.033.738 | -155.163 |
| Andre ændringer i driftskapital | -760 | -81 |
| <i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i> | <i>-1.100.251</i> | <i>2.489.647</i> |
| Modtagne finansielle indtægter | 529 | 645 |
| Betalte finansielle omkostninger | -612.371 | -635.119 |
| <i>Pengestrøm fra ordinær drift</i> | <i>-1.712.093</i> | <i>1.855.173</i> |
| Betalt selskabsskat | -358.292 | -905.009 |
| Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet | -2.070.385 | 950.164 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter | -1.164.353 | -1.138.140 |
| Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder | 6.287.632 | 7.314.935 |
| Betalt udbytte | -3.000.000 | -7.000.000 |
| Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet | 2.123.279 | -823.205 |
| Ændring i likvider | 52.894 | 126.959 |
| Likvide beholdninger (primo) | 1.065.924 | 938.965 |
| Likvider primo | 1.065.924 | 938.965 |
| Likvider ultimo | 1.118.818 | 1.065.924 |
| <i>Specifikation af likvider ultimo</i> | | |
| Likvide beholdninger (ultimo) | 1.118.818 | 1.065.924 |
| Likvider (ultimo) | 1.118.818 | 1.065.924 |

Noter

1. Nettoomsætning

| | 2015/16 | 2014/15 |
|---|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Huslejeindtægter | | |
| De fremtidige minimumshuslejeindtægter i henhold til huslejekontrakter: | | |
| Inden for 1 år | 3.311.388 | 3.184.376 |
| mellem 1 og 5 år | 10.702.713 | 10.596.745 |
| Senere end 5 år | 5.574.330 | 8.168.325 |
| | <u>19.588.431</u> | <u>21.949.446</u> |

2. Ejendomsomkostninger

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Ejendomsskatter | 319.657 | 318.872 |
| Forsikringer | 48.402 | 47.667 |
| Afholdte vedligeholdelsesomkostninger | 775.281 | 534.178 |
| Øvrige omkostninger | 259.843 | 117.762 |
| | <u>1.403.183</u> | <u>1.018.479</u> |

3. Personalemkostninger

| | | |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Direktion, gage | 451.415 | 638.796 |
| Bidragbaseret pension | 33.846 | 15.566 |
| Direktionen i alt | <u>485.261</u> | <u>654.362</u> |
| Gage og lønninger | 248.193 | 446.591 |
| Bidragbaseret pension | 12.312 | 42.013 |
| Andre omkostninger til social sikring | 0 | 2.087 |
| Øvrig personale i alt | <u>260.505</u> | <u>490.691</u> |
| | <u>745.766</u> | <u>1.145.053</u> |

Selskabet har i regnskabsåret beskæftiget 3 deltidsmedarbejder.

4. Skat af årets resultat

Skyldig selskabsskat:

| | | |
|---|----------|----------|
| Skyldig selskabsskat 1. oktober 2015 | 0 | 0 |
| Beregnet skat for året | 358.292 | 905.009 |
| Betalt via sambeskatning | 358.292 | 905.009 |
| Skyldig selskabsskat 30. september 2016 | <u>0</u> | <u>0</u> |

Skat af ordinært resultat:

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Beregnet selskabsskat for året | 358.292 | 905.009 |
| Regulering af udskudt skat | 310.663 | 1.844 |
| Skat af ordinært resultat | <u>668.955</u> | <u>906.853</u> |

Skat af årets resultat forklares således:

| | | |
|--|----------------|------------------|
| Beregnet 22% skat af ordinært resultat før skat | 78.394 | 925.044 |
| Skatteeffekt af: | | |
| Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.v. | 590.561 | 14.682 |
| Justering af skatteprocenten fra 23,5% til 22% | 0 | -32.873 |
| | <u>668.955</u> | <u>1.039.549</u> |
| Effektiv skatteprocent | <u>187,73%</u> | <u>23,04%</u> |

Den udskudte skat, der er beregnet som 22% af
merværdien på følgende poster, udgør:

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | 5.582.702 | 5.605.710 |
| Regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter m.m. | -86.594 | -111.446 |
| | <u>5.494.108</u> | <u>5.494.264</u> |

Ved måling af den udskudte skat er der anvendt den selskabsskatteprocent, som forventes at være gældende for de midlertidige forskelle i de regnskabsår, hvor selskabets midlertidige forskelle forventes realiseret.

5. Materielle anlægsaktiver i alt

| | 2015/16 | 2014/15 |
|---|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2015 | 59.574.025 | 59.574.025 |
| Tilgang | 3.921.083 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Kostpris 30. september 2016 | 63.495.108 | 59.574.025 |
| Værdiregulering 1. oktober 2015 | -2.674.025 | -4.474.025 |
| Regnskabsårets værdiregulering | -2.521.083 | 1.800.000 |
| Værdiregulering 30. september 2016 | -5.195.108 | -2.674.025 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016 | 58.300.000 | 56.900.000 |

6. Egenkapital i alt

| | Virksomheds-kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte | Ialt |
|---------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Saldo primo | 75.000.000 | 588.779 | 3.000.000 | 78.588.779 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | -3.000.000 | -3.000.000 |
| Foreslået udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -312.620 | 0 | -312.620 |
| Egenkapital ultimo | 75.000.000 | 276.159 | 0 | 75.276.159 |

Aktiekapitalen består af 1 stk. à kr. 75 mio

.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomskøb, nybygning og vedligeholdelse andrager tkr. 91 (tkr. 136).

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Tkr. 1.074 (tkr. 999) er indbetalt på sikringskonto til sikkerhed for indgåede renteswapkontrakter.

Der påhviler ikke selskabet andre kautions-, garanti- eller eventualforpligtelser, end de i regnskabet anførte.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

| | 2015/16 | 2014/15 |
|---|------------------|------------------|
| Til sikkerhed for huslejeindtægterne er modtaget: | | |
| Bankgaranti | 26.250 | 26.250 |
| Deposita | 1.788.953 | 1.707.756 |
| | <u>1.815.203</u> | <u>1.734.006</u> |

9. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Nærtstående parter består af moderselskabet Investeringselskabet Luxor A/S, København.