

Klingeberg 2-4, Slagelse ApS

Ryvangs Allé 18, 2100 København Ø

CVR-nr. 82 20 34 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2017.



Lau Lauritsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Klingeberg 2-4, Slagelse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 3. februar 2017

Direktion


Birgitte Ulrich Høyer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Klingeberg 2-4, Slagelse ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Klingeberg 2-4, Slagelse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 3. februar 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Ulrik Bloch-Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Klingeberg 2-4, Slagelse ApS
Ryvangs Allé 18
2100 København Ø

CVR-nr.: 82 20 34 19

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Birgitte Ulrich Høyer

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Dattervirksomheder

LSL Hotel Ejendom ApS, København
Ejendommen Lyskær 15 ApS, København
ESP I ApS, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er formueforvaltning samt udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ikke registreret usædvanlige forhold i denne årsrapport.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets portefølje af investeringsejendomme er indregnet til skønnet dagsværdi pr. 31/12 2016, opgjort ud fra en forventning til markedets afkastkrav. Målingen af selskabets investeringsejendomme er underlagt betydelige usikkerheder.

Selskabets ledelse har valgt at bibeholde de samme afkastkrav, som har været anvendt de seneste år ved måling af selskabets investeringsejendomme.

Hovedparten af lejekontrakterne i selskabets investeringsejendomme er uden uopsigelighed udover almindeligt opsigelsesvarsel op til 6 måneder. Endvidere er en stor del af lejekontrakterne indgået for år tilbage og der er betydelig usikkerhed i forhold til om lejeniveauerne vil kunne opretholdes ved genudlejning.

Ovennævnte forhold kan have betydelig effekt på investeringsejendommernes dagsværdi. Selskabets ejendomme er indregnet et afkast på mellem 6 og 8 % afhængig af ejendommens beliggenhed og stand.

Investeringsejendomme i tilknyttede virksomheder er indregnet til hhv. 6% og 7% i afkast.

Et højere afkastkrav på 0,5%-point vil medføre at dagsværdien af koncernens portefølje af investeringsejendomme vil være ca. kr. 6,8 mio. lavere før skat.

Selskabets portefølje af investeringsejendommen er pr. 31/12 2016 målt til tkr. 103.000 baseret på ledelsens vurdering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et overskud på tkr. 8.258, anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør tkr. 70.509 pr. 31/12 2016.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Klingeberg 2-4, Slagelse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af lejeindtægter 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.

Vareforbrug omfatter regnskabsårets forbrug af omkostninger, der direkte knytter sig til de enkelte ejendomme.

Andre eksterne omkostninger fratrækkes i Bruttofortjenesten. Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrative omkostninger.

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 mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Klingeberg 2-4, Slagelse ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	5.661.863	5.889
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.113.320	-2.250
2 Personaleomkostninger	-10.000	-10
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-471.278	1.107
Driftsresultat	4.067.265	4.736
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.091.925	10.983
Andre finansielle indtægter	32.644	32
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.288.763	-1.316
Resultat før skat	8.903.071	14.435
Skat af årets resultat	-645.041	-34
Ordinært resultat efter skat	8.258.030	14.401
Årets resultat	8.258.030	14.401
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.091.925	10.984
Udbytte for regnskabsåret	600.000	1.200
Overføres til overført resultat	1.566.105	2.217
Disponeret i alt	8.258.030	14.401

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	103.000.000	104.113
	Materielle anlægsaktiver i alt	103.000.000	104.113
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	30.354.382	24.263
	Andre tilgodehavender	8.950.000	8.950
	Finansielle anlægsaktiver i alt	39.304.382	33.213
	Anlægsaktiver i alt	142.304.382	137.326
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	55.346	12
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	29.654	601
	Tilgodehavende selskabsskat	104.537	76
	Andre tilgodehavender	0	1.283
	Tilgodehavender i alt	189.537	1.972
	Likvide beholdninger	1.460.023	600
	Omsætningsaktiver i alt	1.649.560	2.572
	Aktiver i alt	143.953.942	139.898

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	280.000	280
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.529.382	13.438
8 Overført resultat	50.099.918	48.534
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	1.200
Egenkapital i alt	<u>70.509.300</u>	<u>63.452</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	11.360.316	11.067
Hensatte forpligtelser i alt	<u>11.360.316</u>	<u>11.067</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	43.889.782	45.506
Anden gæld	2.304.428	2.253
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.194.210</u>	<u>47.759</u>
10 Gældsforpligtelser	1.998.726	1.886
Leverandører af varer og tjenesteydelser	761.566	1.684
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.775.654	11.301
Anden gæld	1.008.138	2.193
Periodeafgrænsningsposter	1.346.032	556
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.890.116</u>	<u>17.620</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>62.084.326</u>	<u>65.379</u>
Passiver i alt	<u>143.953.942</u>	<u>139.898</u>
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	-1.113.320	-2.250
	-1.113.320	-2.250
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	10.000	10
	10.000	10
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	285.299	245
Andre finansielle omkostninger	1.003.464	1.071
	1.288.763	1.316
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	75.663.056	75.663
Kostpris 31. december 2016	75.663.056	75.663
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	28.450.264	30.700
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	-1.113.320	-2.250
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	27.336.944	28.450
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	103.000.000	104.113

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	10.825.000	10.825
Kostpris 31. december 2016	10.825.000	10.825
Opskrivninger 1. januar 2016	13.437.457	2.454
Årets resultat	6.091.925	10.984
Opskrivninger 31. december 2016	19.529.382	13.438
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	30.354.382	24.263
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
LSL Hotel Ejendom ApS	København	100 %
Ejendommen Lyskær 15 ApS	København	100 %
ESP I ApS	København	100 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	280.000	280
	280.000	280
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	13.437.457	2.454
Resultatandel	6.091.925	10.984
	19.529.382	13.438
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	48.533.813	46.317
Årets overførte overskud eller underskud	1.566.105	2.217
	50.099.918	48.534

Noter

		31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.	
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte for regnskabsåret		600.000	1.200	
		600.000	1.200	
10. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.
Gæld til reakreditinstitutter	1.998.726	0	45.888.508	47.392
	1.998.726	0	45.888.508	47.392

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.889 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 101.500 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor kreditforening for finansiering af investeringsejendomme i tilknyttet virksomhed. Den samlede kautionsforpligtelse pr. 31/12 2016 udgør tkr. 6.100.

12. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Noter

12. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.