

Hans Probst A/S

**c/o Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup**

CVR-nr. 83 17 46 17

**Årsrapport for 2016
(39. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/03 2017



**Benedikte Bolvig Lund
Dirigent**

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Hans Probst 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 10. marts 2017

Direktion


Andreas Kærsgaard Mylin
direktør

Bestyrelse


Betina Maria Viig
formand


Bent Kandborg Kristensen


Andreas Kærsgaard Mylin

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hans Probst A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Hans Probst A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 med forbehold

Hans Probst Inc. er et 100% ejet datterselskab, hvor aktiviteten bestod i udlejningsdrift på St. Croix. Aktiviteten er afhændet i 2013. Kapitalandelen blev pr. 31. december 2014 nedskrevet til 0 tkr. Endvidere har Hans Probst A/S et tilgodehavende hos Hans Probst Inc. der er indregnet til 4.285 tkr. siden 2013. Vi har ikke været i stand til at indhente dokumentation fra ledelsen som understøtter de indregnede værdier. Som følge heraf har vi ikke været i stand til at afgøre, om eventuelle ændringer af disse posters beløb er nødvendige.

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 med forbehold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejeren

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet et lån i 2015 under den tidligere bestyrelse til selskabets ultimative kapitalejer, nu dødsboet efter Hans Adolf Probst og den tidligere bestyrelse kan ifalde ansvar herfor. Lånet er indfriet efter balancedagens afslutning.

Næstved, den 10. marts 2017

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54



Lisette Poulsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hans Probst A/S
c/o Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup

CVR-nr.: 83 17 46 17
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 15. april 1978
Regnskabsår: 39. regnskabsår
Hjemsted: Gentofte

Ejerforhold pr. 31.12.2016

Hans Adolf Probst under konkurs
c/o Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup

Bestyrelse

Betina Maria Viig, formand
Bent Kandborg Kristensen
Andreas Kærsgaard Mylin

Direktion

Andreas Kærsgaard Mylin, direktør

Revision

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære arbejdsområde er handel og drift af ejendomme samt investering i værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er indregnet et tilgodehavende hos Hans Probst Inc., St. Croix på kr. 4.285.000. Den nuværende ledelse har skønnet at værdien af tilgodehavendet er uændret, men har ikke været i stand til at indhente dokumentation der understøtter værdien pr. 31. december 2016.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 987.862, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 33.779.900.

Det realiserede resultat for regnskabsåret påvirkes bl.a. af at selskabet har afholdt ekstraordinære omkostninger til renoveringer af enkelte lejemål. Derudover er resultatet påvirket af omkostninger der i periodisering skulle have været afholdt i 2015. Derudover har selskabet en fordyret finansieringsstruktur med bl.a. høje bidragssatser på realkreditlån mv, da selskabets kapitalejer er et konkursbo i låntagning.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets kapitalejer, der er et konkursbo, som tidligere var ejer af alene 81,2 % af kapitalandelene i selskabet har i 2016 erhvervet den resterende kapitalandel, hvorefter denne nu ejer samtlige 100 %. Selskabets sættes nu i salgsproces.

Selskabet havde pr. 31. december 2016 et tilgodehavende hos den tidligere majoritetskapitalejer (nu dennes dødsbo) på DKK 77.978,57 og hos de af denne ejede selskaber, Probst II Inc. og Probst III llc. på St. Croix på DKK 51.727,70. Disse var ulovlige aktionærlån. Samtidig havde selskabet en gæld til den nuværende kapitalejer DKK 6.597,25. Den nuværende kapitalejer har indfriet begge de ulovlige aktionærlån over for selskabet, dels ved modregning med sit krav og dels ved indbetaling af restkravet i alt kr. 123.100 og er indtrådt i kravene overfor de to debitorer.

Den nuværende ledelse vil efter regnskabsårets afslutning indgå aftale med selskabets kapitalejer om salg af kapitalandelene i Hans Probst Inc. samt mellemregningen DKK 4.285.000 til de i regnskabet aktiverede værdier.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hans Probst A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets lejeindtægter ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, samt forsikringer og skatter. Beløb til vedligeholdelse, som opkræves over huslejen, omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrigt låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens markedsværdi.

Værdien er baseret på indhentet valuarvurdering af portefølje foretaget af EDC Erhverv Poul Erik Bech den 20. februar 2017 og samtidig tilpasset ledelsens ønske om forsigtighed, henset til ejendomsmarkedets volatilitet.

Mæglervurderingerne er udarbejdet efter Rics Danmarks standardbetingelser for vurderinger. Der afskrives ikke på aktiverne.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele i Hans Probst Inc. måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien nedskrives denne til lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld herunder deposita og forudbetalt leje, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.122.137	3.149.959
Personaleomkostninger	1	-260.143	1.004
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		861.994	3.150.963
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	2.474.121	1.085.113
Resultat før finansielle poster		3.336.115	4.236.076
Finansielle indtægter	3	169.765	178.899
Finansielle omkostninger	4	-2.213.584	-2.674.086
Resultat før skat		1.292.296	1.740.889
Skat af årets resultat	5	-304.434	91.895
Årets resultat		987.862	1.832.784
Foreslået udbytte		9.937.163	0
Overført resultat		-8.949.301	1.832.784
		987.862	1.832.784

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	125.125.000	122.100.000
Materielle anlægsaktiver		125.125.000	122.100.000
Kapitalandele Hans Probst Inc., St. Croix		0	0
Anlægsaktiver i alt		125.125.000	122.100.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, Hans Probst Inc., St. Croix		4.285.000	4.285.000
Andre tilgodehavender		243.176	7.202.717
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere	7	123.110	572.076
Periodeafgrænsningsposter		175.987	2.528
Tilgodehavender		4.827.273	12.062.321
Værdipapirer			
Aktier i Amagerbanken under konkurs		0	0
Likvide beholdninger		5.652.163	14.271.813
Omsætningsaktiver i alt		10.479.436	26.334.134
Aktiver i alt		135.604.436	148.434.134

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		23.342.737	32.292.038
Foreslået udbytte for regnskabsåret		9.937.163	0
Egenkapital	8	<u>33.779.900</u>	<u>32.792.038</u>
Hensættelse til udskudt skat		15.181.511	14.877.068
Andre hensættelser	9	<u>1.613.498</u>	<u>1.575.371</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>16.795.009</u>	<u>16.452.439</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>80.453.705</u>	<u>83.298.033</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>80.453.705</u>	<u>83.298.033</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	424.000	6.542.589
Banker		0	8.390
Kreditinstitutter		0	30.220
Selskabsskat		0	2.554.623
Anden gæld		<u>4.151.822</u>	<u>6.755.802</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.575.822</u>	<u>15.891.624</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>85.029.527</u>	<u>99.189.657</u>
Passiver i alt		<u>135.604.436</u>	<u>148.434.134</u>
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	520.110	782.700
Andre personaleomkostninger	<u>2.033</u>	<u>2.296</u>
	522.143	784.996
Overført til ejendomme	<u>-262.000</u>	<u>-786.000</u>
	260.143	-1.004
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Der er ingen ansatte pr. 31. december 2016.		
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav samt tilbageførte dagsværdireguleringer på solgte investeringsejendomme	2.474.121	-36.250.895
Realiseret avance ved salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>37.336.008</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	2.474.121	1.085.113
	2.474.121	1.085.113
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	23.407	178.899
Valutakursgevinster	<u>146.358</u>	<u>0</u>
	169.765	178.899

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til kreditinstitutter	2.068.241	2.534.792
Andre finansielle omkostninger	144.171	384.490
Kurstab på værdipapirer og lignende	0	-251.759
Valutakurstab, netto	1.172	6.563
	<u>2.213.584</u>	<u>2.674.086</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	2.554.623
Årets udskudte skat	304.443	-2.646.146
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-9	0
Udenlandsk udbytteskat ej refunderet	0	-372
	<u>304.434</u>	<u>-91.895</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investeringssej- ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2016		48.023.997
Tilgang i årets løb		<u>550.879</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>48.574.876</u>
Opskrivninger 1. januar 2016		74.076.003
Årets opskrivninger		<u>2.474.121</u>
Opskrivninger 31. december 2016		<u>76.550.124</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>125.125.000</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets ejendomme er værdiansat til et afkast, der for de enkelte ejendomme udgør følgende:

- Flensborggade 17-19, 1669 København V, 3,35%
- Roskildevej 29-31/Sdr Fasanvej 38, 2000 Frederiksberg, 3,35%
- Lars Bjørnsstræde 13 Kld + st., 1454 København K, 4,50%
- Ny Adelgade 9, 1. th., 1104 København K, 0,30%
- Woltersgade 13, 2300 København S, 4,15%
- Viktoriagade 8A-G, 1655 København V, 6,00%
- H.C. Ørstedesvej 70 1-5+4 tv., 1879 Frederiksberg C, 5,50%
- Vesterbrogade 79, 1620 København V, 3,00%

Parcelhuset Wernersvej 3b, 2920 Charlottenlund er vurderet af EDC Erhverv Poul Erik Bech med udgangspunkt i sammenlignelige handler.

7 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere

Der er efterfølgende tilbagebetalt 123.110 kr.

Noter

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	32.292.038	0	32.792.038
Årets resultat	0	-8.949.301	9.937.163	987.862
Egenkapital 31. december 2016	500.000	23.342.737	9.937.163	33.779.900

Selskabskapitalen specificerer sig således:

40 A-aktier á kr. 10.000	400.000
100 A-aktier á kr. 1.000	100.000
	500.000

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2016 kr.	2015 kr.
9 Andre hensættelser		
Vedligeholdelsesforpligtelser § 22	1.613.498	1.575.371
Saldo ultimo 31. december 2016	1.613.498	1.575.371

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	89.840.622	80.877.705	424.000	73.657.000
	89.840.622	80.877.705	424.000	73.657.000

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominelt kr. 81.227.771, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 125.125.000.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Nykredit Bank er håndpantset de til enhver tid i depot 5474 047956, depot 5474 038205 beroende effekter, herunder de til enhver tid i værdipapircentralen under VP konto 05474047956, VP konto 0547038205, registrerede fondsaktiver.

Til sikkerhed for enhver af selskabets forpligtelser i Danske Bank er pantsat det til enhver tid i depot 3004215974 og i depot 3011573401 beroende effekter.

Der er tinglyst afgiftspantebreve nominelt kr. 951.000, med pant i selskabets ejendomme.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, nominelt kr. 8.645.800 med pant i selskabets ejendomme. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for kontant offentligt støttet lån, i forbindelse med byfornyelse og rykker for enhver rettighed. Retten til fremtidige tilskud til betaling af renter og afdrag på byfornylingslån kan ophøre i henhold til byfornylingslovens bestemmelser.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter nom. kr. 39.000 til Ejerforening Viktoriagade 8 A-G

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Hans Probst under konkurs, c/o Accura Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup har bestemmende indflydelse i selskabet.

Øvrige nærtstående parter

Tilknyttet virksomhed Hans Probst Inc., St. Croix som ejes 100%.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Hans Probst under konkurs, c/o Accura Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup som ejer 100%.