

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

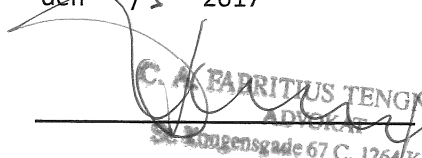
LIVREX APS

Store Kongensgade 67 C

1264 København K

CVR-nr. 87 73 42 18

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 25/5 2017

  
C. A. FARRITJUS TENG NAGEL  
ADVOKAT  
Store Kongensgade 67 C, 1264 Kbh. K.  
Tlf. 33 13 69 20

---

Dirigentens 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	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	13
Balance pr. 31. december 2016	14-15
Egenkapitalsopgørelse pr. 31. december 2016	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016	17
Noter	18-21

**Selskab**

Livrex ApS

c/o Advokat C.A. Fabritius Tegnagel

Store Kongensgade 67 C

1264 København K

CVR-nummer 87 73 42 18

37. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

**Direktion**

C.A. Fabritius Tegnagel

**Bestyrelse**

Niels Ulrik Heine

Anders Torbjörn Svensson

C.A. Fabritius Tegnagel

**Revision**

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Lars Christian Aaskov, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Livrex ApS' formål er at drive handel og investering.

Selskabets hovedvirksomhed er at eje og forvalte koncernens danske ejendomme.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et negativt resultat og har således ikke indfriet de forventninger, der var stillet til regnskabsåret.

Valuarvurderingen pr. 31/12 2016 har påvirket årets resultat med t.kr. 19.100 før skat.

Selskabet har i regnskabsåret 2016 afhændet ejendommen Kordilgade, Kalundborg med et tab på t.kr. 1.008 i forhold til den bogførte værdi.

Som følge af væsentligt ændrede værdier af ejendommene i forlængelse af finanskrisen fastholdes beslutningen om, at ejendommene løbende revurderes af valuar.

Selskabets ejendomsportefølje er herefter optaget til følgende substansværdier:

	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>mio.kr.</u>	<u>kr/m<sup>2</sup></u>	<u>2015 kr/m<sup>2</sup></u>
København	6.585	98,5	14.958	13.060
Glostrup	<u>3.692</u>	<u>36,0</u>	<u>9.751</u>	<u>6.197</u>
I alt	<u>10.277</u>	<u>134,5</u>	<u>13.087</u>	<u>9.764</u>

**Hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2016.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Livrex ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

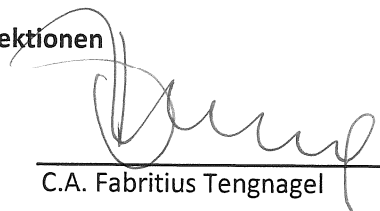
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

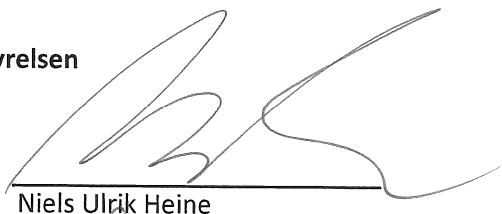
København K, den 16. maj 2017

I direktionen

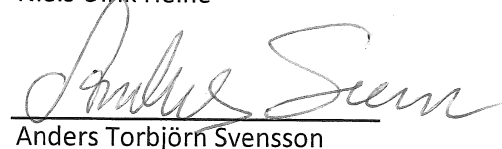


C.A. Fabritius Tengnagel

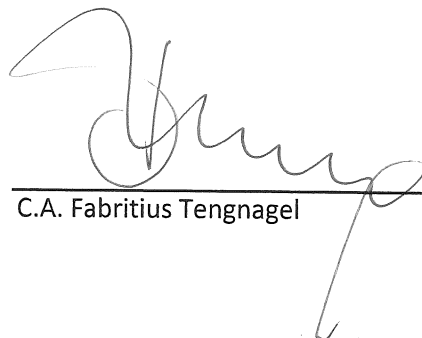
I bestyrelsen



Niels Ulrik Heine



Anders Torbjörn Svensson



C.A. Fabritius Tengnagel

## Til kapitalejerne i Livrex ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Livrex ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme 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 16. maj 2017

#### Inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Lars Christian Aaskov  
statsautoriseret revisor



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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B. Selskabet har valgt at udarbejde enkelte noter i henhold til kravene for regnskabsklasse C virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

#### **ÆNDRING I REGNSKABSPRAKSIS**

Avendt regnskabspraksis er ændret vedrørende indregning af prioritetsgæld.

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.

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****Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede lejeindtægter.

Avance ved salg af ejendomme indregnes under andre indtægter. Avance/tab opgøres som forskellen mellem salgssummen og den hidtil bogførte markedsværdi.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, administrations- og lokaleomkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Årets afholdte omkostninger til Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 18 og 18 b samt hensættelser til udvendig vedligeholdelse i det omfang, de overstiger omkostningerne til Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 18 og 18 b, omkostningsføres under andre eksterne omkostninger. Ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 18 b indtægtsføres beløbet under andre eksterne omkostninger.

Hvor udbetalingen fra Grundejernes Investeringsfond direkte vedrører forbedringer, er udbetalingen modregnet de aktiverede forbedringsomkostninger.

I det omfang, den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer, er årets pligtige henlæggelse omkostningsført. Afholdte omkostninger til indvendig vedligeholdelse modregnes i ejendommens gæld til beboerne på konto for indvendig vedligeholdelse.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

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

**Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

**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. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Nordisk Kriminalkrønike ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem de danske koncernselskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens 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****AKTIVER****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til dagsværdi med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Investeringsejendomme optages til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen som særlig post.

Som følge af at ejendomme er optaget til vurderede markedsværdier foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse.

**Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid, jf. ovenstående.

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>
Driftsmateriel og inventar	10-20%	10-20%

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

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre drifts-omkostninger/indtægter.

**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.

Tilgodehavender i udenlandsk valuta er omregnet til balancedagens valutakurs.

**PASSIVER****Egenkapital**

Udbytte registreres som afgang fra egenkapitalen i det år, hvor udlodningen vedtages på den ordinære generalforsamling.

**Reserve for opskrivninger**

Opskrivning på udlejningsejendommene til dagsværdi klassificeres som "Reserve for opskrivning" på egenkapitalen. Beløbet er en nettoreguleringsreserve, hvor opskrivninger og nedskrivninger modregnes. Det indregnede beløb er efter regulering for udskudt skat.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver, som forventes at kunne anvendes, er indregnet til den værdi, som disse forventes at kunne realiseres til.

**Hensættelser til Grundejernes Investeringsfond**

Der er hensat til ind- og udvendig vedligeholdelse ud fra boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b med fradrag af de faktiske afholdte omkostninger. Såfremt omkostningerne til udvendig vedligeholdelse overstiger de beregnede henlæggelsesbeløb, aktiveres forskelsbeløbet ikke. Indbetalte beløb til Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens § 18 b modregnes i hensættelserne for den pågældende ejendom.

**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.

Byfornyelselån (indexlån) med fuld ydelsesstøtte indregnes ikke i balancen. Lånebeløb og restgæld noteoplyses.

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 indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året samt selskabets likvider ved årets udgang.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er opgjort som årets indtjeningsbidrag reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte finansielle og ekstraordinære poster, selskabsskatter samt stigning og fald i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, andre driftsafledte aktiver, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, og andre driftsafledte gældsforpligtelser.

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til kapitalejere.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger samt driftskreditter hos kreditinstitutter, som indgår i selskabets likviditetsstyring.

<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Nettoomsætning	<u>9.488.425</u>	<u>9.502.253</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	9.488.425	9.502.253
	Andre eksterne omkostninger	-6.175.844	-6.178.295
1	Personaleomkostninger	<u>-226.477</u>	<u>-230.766</u>
	INDTJENINGSBIDRAG	3.086.104	3.093.192
6	Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-23.354</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	3.086.104	3.069.838
3	Andre finansielle indtægter	26.936	625.430
4	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.838.407</u>	<u>-6.819.079</u>
	RESULTAT EFTER FINANSIELLE POSTER	274.633	-3.123.811
	Andre driftsomkostninger	-1.007.910	0
	Nettoværdiregulering ejendomme	<u>19.120.853</u>	<u>6.227.952</u>
	RESULTAT FØR SKAT	18.387.576	3.104.141
5	Skat af årets resultat	<u>-4.404.236</u>	<u>-1.049.163</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>13.983.340</u></u>	<u><u>2.054.978</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	13.983.340	2.054.978
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>13.983.340</u></u>	<u><u>2.054.978</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6,9 Investeringsejendomme	135.661.209	124.861.209
6,9 Installationer	0	0
6,9 Driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>135.661.209</u>	<u>124.861.209</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>135.661.209</u>	<u>124.861.209</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	53.577	612.710
Andre tilgodehavender	<u>679.069</u>	<u>350.096</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<u>732.646</u>	<u>962.806</u>
9 LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>8.083.260</u>	<u>1.159.430</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>8.815.906</u>	<u>2.122.236</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>144.477.115</u></u>	<u><u>126.983.445</u></u>



<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	300.000	300.000
Overført overskud	33.191.218	19.552.077
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>33.491.218</u></b>	<b><u>19.852.077</u></b>
5 Hensat Grundejernes Investeringsfond	233.491	65.216
Hensættelse til udskudt skat	<u>14.576.931</u>	<u>10.172.695</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>14.810.422</u></b>	<b><u>10.237.911</u></b>
7 Prioritetsgæld	77.171.700	82.079.297
Deposita	<u>1.914.955</u>	<u>2.226.085</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>79.086.655</u></b>	<b><u>84.305.382</u></b>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.880.000	851.000
5 Selskabsskat	0	333.983
Anden gæld	<u>12.208.820</u>	<u>11.403.092</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>17.088.820</u></b>	<b><u>12.588.075</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>96.175.475</u></b>	<b><u>96.893.457</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>144.477.115</u></b>	<b><u>126.983.445</u></b>
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Finansielle instrumenter		
11 Nærtstående parter		

	<u>Virksomhed skapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	300.000	13.076.599	28.000.000	41.376.599
Udloddet udbytte	0	0	-28.000.000	-28.000.000
Overført via resultatdisponeringen	0	2.054.978	0	2.054.978
Årets regulering, rentederivat	<u>0</u>	<u>4.420.500</u>	<u>0</u>	<u>4.420.500</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	300.000	19.552.077	0	19.852.077
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	13.983.340	0	13.983.340
Opskrivning af ejendom	0	0	0	0
Årets regulering, rentederivat	<u>0</u>	<u>-344.199</u>	<u>0</u>	<u>-344.199</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u><u>300.000</u></u>	<u><u>33.191.218</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>33.491.218</u></u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets resultat	13.983.340	2.054.978
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	23.354
12 Reguleringer	8.223.617	7.242.812
Ændring i tilgodehavender	-328.973	14.326
Andre hensatte forpligtelser, pengestrømme (ændring GI)	-66.201	-293.825
Andre ændringer i driftskapital	<u>-18.970.453</u>	<u>-6.130.280</u>
<b>PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT</b>	<b>2.841.330</b>	<b>2.911.365</b>
Renteindbetalinger og lignende	1.137	3.669
Renteudbetalinger og lignende	-2.838.407	-6.819.079
Betalt/refunderet selskabsskat	0	0
Andre pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>234.477</u>	<u>160.348</u>
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	<b><u>238.537</u></b>	<b><u>-3.743.697</u></b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver	<u>7.292.090</u>	<u>0</u>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>	<b><u>7.292.090</u></b>	<b><u>0</u></b>
Betaling af langfristet gæld i øvrigt	-857.744	-3.577.362
Betaling af gæld til tilknyttede virksomheder	250.949	-782.827
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	0	0
Betalt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	<b><u>-606.795</u></b>	<b><u>-4.360.189</u></b>
<b>ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER</b>	<b><u>6.923.832</u></b>	<b><u>-8.103.886</u></b>
Likvider primo	<u>1.159.430</u>	<u>9.263.316</u>
<b>LIKVIDER ULTIMO</b>	<b><u><u>8.083.262</u></u></b>	<b><u><u>1.159.430</u></u></b>
Der består af:		
Likvide beholdninger	8.083.260	1.159.430
Gæld til kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Likvider ultimo i alt</b>	<b><u><u>8.083.260</u></u></b>	<b><u><u>1.159.430</u></u></b>

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Gager, vicevært mv.	76.477	80.766
	Bestyrelshonorarer	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	I ALT	<u>226.477</u>	<u>230.766</u>

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har udgjort 1 som i sidste regnskabsår.

<u>2</u>	<u>Nettoværdiregulering ejendomme</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Dagsværdiregulering, ejendomme	19.100.000	5.823.354
	Amortisering, prioritetsgæld	<u>20.853</u>	<u>404.598</u>
	I ALT	<u>19.120.853</u>	<u>6.227.952</u>

<u>3</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Renteindtægter, ejendomme	1.438	1.072
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	<u>25.498</u>	<u>624.358</u>
	I ALT	<u>26.936</u>	<u>625.430</u>

<u>4</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Renteomkostninger, prioritetsgæld	1.755.635	1.825.845
	Renteomkostninger, pengeinstitutter	5.695	4.464
	Finansielle omkostninger, delindfrielse renteswap	0	4.420.500
	Finansielle omkostninger, i øvrigt	<u>1.077.077</u>	<u>566.510</u>
	Ej fradragsberettigede omkostninger	<u>0</u>	<u>1.760</u>
	I ALT	<u>2.838.407</u>	<u>6.819.079</u>

<u>5</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>	<u>2015</u>
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>		
	Skyldig pr. 1/1 2016	333.983	10.172.695		
	Betalt i året	0	0		
	Sambeskatningsbidrag	-333.983	0		
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>4.404.236</u>	<u>4.404.236</u>	<u>1.049.163</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2016	<u>0</u>	<u>14.576.931</u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>4.404.236</u>	<u>1.049.163</u>

6 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Driftsmidler	Særlige instal- lationer	31/12 2016	31/12 2015
Kostpris pr. 1/1 2016	74.295.477	110.891	1.061.667	75.468.035	75.468.035
Tilgang i året	0	0	0	0	0
Afgang i året	-8.911.863	0	0	-8.911.863	0
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2016</b>	<b>65.383.614</b>	<b>110.891</b>	<b>1.061.667</b>	<b>66.556.172</b>	<b>75.468.035</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2016	50.780.002	0	0	50.780.002	44.956.648
Årets opskrivninger	19.100.000	0	0	19.100.000	5.823.354
Afgang i året	611.863	0	0	611.863	0
Tilbageførte opskrivninger	0	0	0	0	0
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2016</b>	<b>70.491.865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70.491.865</b>	<b>50.780.002</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2016	214.269	110.891	1.061.667	1.386.827	1.363.475
Afskrivninger i året	0	0	0	0	23.352
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0	0
<b>AF- &amp; NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2016</b>	<b>214.269</b>	<b>110.891</b>	<b>1.061.667</b>	<b>1.386.827</b>	<b>1.386.827</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2016</b>	<b>135.661.209</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>135.661.210</b>	<b>124.861.210</b>
Salgspris, afgang	7.292.090	0	0	7.292.090	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	-8.300.000	0	0	-8.300.000	0
<b>FORTJENESTE/TAB VED SALG</b>	<b>-1.007.910</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.007.910</b>	<b>0</b>
Den offentlige kontantværdi af grunde og bygninger udgør pr. 1/10 2016				149.700.000	160.761.211

7	Prioritetsgæld	31/12 2016	31/12 2015
	Kursværdien af prioritetsgælden udgør på balancedagen	<u>82.088.923</u>	<u>82.930.297</u>
	Nominel værdi af prioritetsgælden udgør på balancedagen	<u>82.051.700</u>	<u>82.015.769</u>
	Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	<u>70.407.829</u>	<u>74.469.031</u>

#### 8 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 Nordisk Kriminalkrønike ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 12.000.000, i 2 af selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 52.700.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Selskabet har stillet garanti overfor ALDI med i alt kr. 243.750.

## 10 Finansielle instrumenter

Selskabets finansielle forpligtelser er for en stor dels vedkommende rentemæssigt risiko-afdækket ved indgåelse af renteswaps, nom. t.kr. 22.790 (2015: t.kr. 22.790), med udløb 31/3 2033. Den aktuelle markedsværdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 7.693 og er indregnet på egenkapitalen (2015: t.kr. 7.349).

## 11 Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter Lars Eric Weinås Holding Fond, tilknyttede virksomheder, selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere. Lars Eric Weinås Holding Fond har bestemmende indflydelse i selskabet gennem ejerskab af flertallet af stemmerne og er bosiddende Store Kongensgade 67 C, 1264 København K.

Transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis.

Der har i årets løb ikke været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter ud over normale vederlag.

<u>12 Reguleringer</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Avance/tab ved salg af anlægsaktiver	1.007.910	0
Andre finansielle indtægter	-26.936	-625.430
Øvrige finansielle omkostninger	2.838.407	6.819.079
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	333.983
Regulering af udskudt skat	<u>4.404.236</u>	<u>715.180</u>
I ALT	<u><u>8.223.617</u></u>	<u><u>7.242.812</u></u>