martinsen
Rådgivning & Revision

Ejendomsaktieselskabet Vest

Vesterbrogade 33, 1620 København

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 10 04 49 01

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2018.

Birte Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
	Ledelsesberetning
5	Selskabsoplysninger
6	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017
7	Anvendt regnskabspraksis
12	Resultatopgørelse
13	Balance
15	Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsaktieselskabet Vest.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. juni 2018

Direktion

Henriette Jordan

Bestyrelse

Birte Rasmussen | Bo Rygaard | Mathilde Petri

Claus Barrett Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Vest

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Vest for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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.

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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 12. juni 2018

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 25346

Chris Bjørholm Dyhr
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34473

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Vest Vesterbrogade 33 1620 København	
	CVR-nr.:	10 04 49 01
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 33. regnskabsår
Bestyrelse	Birte Rasmussen Bo Rygaard Mathilde Petri Claus Barrett Christiansen	
Direktion	Henriette Jordan	
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø	
Dattervirksomhed	KAVI Invest A/S, København	
Associeret virksomhed	Tatin ApS, København	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i administration og udlejning af selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 33.080 t.kr. mod 31.845 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 19.142 t.kr. mod 228.305 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Vest er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg fra klasse C. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

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 mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel 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 sambeskattede 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets 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.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 Ejendomsaktieselskabet Vest som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2017 t.kr.	2016 t.kr.
	Lejeindtægter	33.080	31.845
	Andre eksterne omkostninger	-2.440	-2.441
	Driftsomkostninger	-7.970	-9.633
1	Regulering til dagsværdi, netto	0	57.778
	Resultat før finansielle poster	**22.670**	**77.549**
3	Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	10.382	171.738
4	Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	-528	-111
	Andre finansielle indtægter	260	187
5	Øvrige finansielle omkostninger	-8.327	-4.979
	Resultat før skat	**24.457**	**244.384**
6	Skat af årets resultat	-5.315	-16.079
	Årets resultat	**19.142**	**228.305**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.854	171.629
	Overføres til overført resultat	9.288	56.676
	Disponeret i alt	**19.142**	**228.305**

Balance 31. december

Note	Aktiver	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	Anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	611.640	541.649
	Materielle anlægsaktiver i alt	611.640	541.649
8	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	321.628	319.566
9	Kapitalandel i associeret virksomhed	40.127	40.655
	Finansielle anlægsaktiver i alt	361.755	360.221
	Anlægsaktiver i alt	**973.395**	**901.870**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	1.911	550
	Periodeafgrænsningsposter	314	238
	Tilgodehavender i alt	2.225	788
	Likvide beholdninger	6.124	2.870
	Omsætningsaktiver i alt	**8.349**	**3.658**
	Aktiver i alt	**981.744**	**905.528**

Balance 31. december

Passiver

Note		2017 t.kr.	2016 t.kr.
	Egenkapital		
10	Virksomhedskapital	35.000	35.000
11	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	192.528	190.994
12	Særlig reserve, jf. selskabslovens §188	100	100
13	Overført resultat	203.037	185.429
	Egenkapital i alt	**430.665**	**411.523**
	Hensatte forpligtelser		
14	Hensættelser til udskudt skat	19.938	23.833
	Hensatte forpligtelser i alt	**19.938**	**23.833**
	Gældsforpligtelser		
15	Gæld til realkreditinstitutter	314.553	239.112
	Deposita	14.014	12.157
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	328.567	251.269
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.323	351
	Gæld til pengeinstitutter	0	20.199
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	582	2.942
	Gæld til tilknyttede virksomheder	185.036	189.239
	Selskabsskat	8.236	416
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.373	0
	Anden gæld	5.024	5.726
	Periodeafgrænsningsposter	0	30
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	202.574	218.903
	Gældsforpligtelser i alt	**531.141**	**470.172**
	Passiver i alt	**981.744**	**905.528**

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17 Eventualposter

Noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Regulering til dagsværdi, netto		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	58.456
Værdiregulering af prioritetsgæld	0	-678
	0	**57.778**

2. Administrationsomkostninger

Af administrationsomkostninger vedrører 200 t.kr. (2016: 200 t.kr.) vederlag til bestyrelsen.

3. Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kavi Invest A/S, resultatandel	10.382	20.986
Regulering til indre værdi ved køb af aktier i Kavi Invest A/S	0	150.752
	10.382	**171.738**

4. Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed		
Tatin ApS	-528	-111
	-528	**-111**

5. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.651	1.524
Andre finansielle omkostninger	4.676	3.455
	8.327	**4.979**

6. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.435	416
Årets regulering af udskudt skat	1.107	15.663
Regulering af tidligere års skat	1.773	0
	5.315	**16.079**

Noter

7. Investeringsejendomme

Kostpris primo	469.572	408.315
Tilgang i årets løb	69.991	61.257
Kostpris ultimo	**539.563**	**469.572**
Regulering til dagsværdi primo	72.077	13.620
Årets regulering til dagsværdi	0	58.457
Regulering til dagsværdi ultimo	**72.077**	**72.077**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**611.640**	**541.649**

Offentlig ejendomsvurdering 2017 udgør 437.580 t.kr, (2016:379.860 t.kr.).

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,75
Højeste afkastprocent	5,5
Laveste afkastprocent	3,25

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 54.016 t.kr.

Noter

		31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
8.	**Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**		
	Kostpris primo	155.000	0
	Tilgang i årets løb	0	155.000
	Kostpris ultimo	**155.000**	**155.000**
	Opskrivninger primo	164.566	0
	Årets resultat før afskrivninger på goodwill	10.382	20.986
	Udbytte	-8.320	-7.172
	Merværdi i forbindelse med erhvervelse ved regulering til indre værdi	0	150.752
	Opskrivninger ultimo	**166.628**	**164.566**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**321.628**	**319.566**

Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	**Ejerandel**
KAVI Invest A/S	København	64 %

9.	**Kapitalandel i associeret virksomhed**		
	Kostpris primo	14.227	14.227
	Kostpris ultimo	**14.227**	**14.227**
	Opskrivninger primo	26.428	26.539
	Årets resultatandel Tatin ApS	-528	-111
	Opskrivninger ultimo	**25.900**	**26.428**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**40.127**	**40.655**

Associeret virksomhed:

	Hjemsted	**Ejerandel**
Tatin ApS	København	46 %

10.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	35.000	35.000
		35.000	**35.000**

Aktiekapitalen består af 35.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

		31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
11.	**Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**		
	Reserve for opskrivninger primo	190.994	26.537
	Resultatandel	9.854	171.629
	Udloddet udbytte	-8.320	-7.172
		192.528	**190.994**
12.	**Særlig reserve, jf. selskabslovens §188**		
	Særlig reserve, jf. selskabslovens §188 primo	100	100
		100	**100**
13.	**Overført resultat**		
	Overført resultat primo	185.429	121.581
	Årets overførte overskud eller underskud	9.288	56.676
	Kapitalnedsættelse overført fra aktiekapital	8.320	7.172
		203.037	**185.429**
14.	**Hensættelser til udskudt skat**		
	Hensættelser til udskudt skat primo	23.833	8.171
	Regulering af udskudt skat primo	-5.002	0
	Udskudt skat af årets resultat	1.107	15.662
		19.938	**23.833**
15.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	315.876	239.463
	Heraf forfalder inden for 1 år	-1.323	-351
		314.553	**239.112**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	298.515	231.578

Noter

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 314.553 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 612.501 t.kr.

Sikkerhedsdepot, indeholdende ejerpantebrev på 4 mio. kr. i en af selskabets ejendomme, er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har stillet garantier for 2.245 t.kr.

Der er ikke identificeret yderligere forhold der skal medtages i årsrapporten.

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der eksisterer byfornyelseslån med fuld rente- og afdragsstøtte. Lånene er ikke indregnet i balancen. Kursværdien udgør 31. december 2017 i alt 16.915 t.kr.

Konti med negative saldi iht. boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, er ikke indregnet i balancen.

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.