

# **Ejendomspartnerselskabet Munken**

c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Alle 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 11826318

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. maj 2017

---

Carsten Viggo Bæk  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsesberetning .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Virksomhedsoplysninger .....	7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter .....	14

## **Ejendomspartnerselskabet Munken**

### **Ledelsesberetning**

#### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom. Selskabets hensigt er, at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Selskabet ejer ejendommen beliggende på Frederiksberg. Ejendommen omfatter 79 beboelseslejemål og 4 øvrige lejemål.

#### **Året i hovedtræk**

Selskabet er blevet handlet pr. 1. juli 2016.

Ejendomspartnerselskabet Munken realiserede i 2016 et resultat af primær drift på 7.632.212 DKK mod 48.693.733 DKK i 2015. Primær drift er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen i 2016 på 6.921.147 DKK mod 47.736.681 DKK i 2015.

Årets resultat udgjorde 7.618.286 DKK mod 48.879.012 DKK i 2015.

Selskabet forventer i 2017 en omsætning, et primært driftsresultat excl. dagsværdireguleringer på niveau med 2016.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendommen udgør cirka 99% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2016 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 93,9%.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Civilstyrelsen har den 30. marts 2017 meddelt en række lejere i ejendommen Nitivej 9-15 m.fl. fri proces til en retssag mod selskabet. Lejernes advokat har oplyst, at retssagen vil vedrøre anerkendelse af, at lejerne skal tilbydes at overtage ejendommen Nitivej 9-15 m.fl. på andelsbasis.

Efter ledelsens opfattelse, er der ikke grundlag for at ejendommen skal tilbydes lejerne på andelsbasis.

## **Ejendomspartnerselskabet Munken**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomspartnerselskabet Munken.

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2017

### **Direktion**

Carsten Viggo Bæk  
Direktør

### **Bestyrelse**

Michael Bruhn  
Formand

Erik Veedfald

Lars Blaabjerg Christensen

## **Ejendomspartnerselskabet Munken**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejeren i Ejendomspartnerselskabet Munken**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet Munken for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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 omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## **Ejendomspartnerselskabet Munken**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- 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 forsætte 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 bl.a. 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 krævende 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 9. maj 2017

**Deloitte**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor

## **Ejendomspartnerselskabet Munken**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomspartnerselskabet Munken c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
Telefax	70302021
CVR-nr.	11826318
Stiftelsesdato	23. august 1932
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Hjemstedskommune	Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Michael Bruhn, Formand Erik Veedfald Lars Blaabjerg Christensen
<b>Direktion</b>	Carsten Viggo Bæk, Direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr. 33963556 Weidekampsgade 6 2300 København S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes den 9. maj 2017.

## Ejendomspartnerselskabet Munken

### Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		<u>3.974.357</u>	<u>3.875.753</u>
Værdiregulering af ejendom		6.921.147	47.736.681
Eksterne omkostninger		-3.084.045	-2.741.097
Personaleomkostninger	1	<u>-179.247</u>	<u>-177.604</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.632.212</b>	<b>48.693.733</b>
Finansielle indtægter	2	11.695	23.002
Finansielle omkostninger	3	<u>-31.988</u>	<u>-36.020</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.611.919</b>	<b>48.680.715</b>
Skat af årets resultat	4	<u>6.367</u>	<u>198.297</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.618.286</u></b>	<b><u>48.879.012</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>7.618.286</u>	<u>48.879.012</u>
<b>Resultatdesponering</b>		<b><u>7.618.286</u></b>	<b><u>48.879.012</u></b>



## Ejendomspartnerselskabet Munken

### Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	126.000.000	116.938.270
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>126.000.000</b>	<b>116.938.270</b>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond § 18 b		1.293.180	1.057.621
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.293.180</b>	<b>1.057.621</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>127.293.180</b>	<b>117.995.891</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		128.701	0
Periodeafgrænsningsposter		54.186	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>182.887</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>145.529</b>	<b>1.339.894</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>328.416</b>	<b>1.339.894</b>
<b>Aktiver</b>		<b>127.621.596</b>	<b>119.335.785</b>

## Ejendomspartnerselskabet Munken

### Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		550.000	550.000
Overført resultat		119.574.829	111.956.542
<b>Egenkapital</b>	6	<b>120.124.829</b>	<b>112.506.542</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udvendig vedligeholdelse	7	1.793.611	1.281.485
Indvendig vedligeholdelse	8	1.966.071	1.862.199
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.759.682</b>	<b>3.143.684</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		151.958	95.336
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.378.121	1.449.648
Anden gæld	9	1.160.291	1.067.069
Periodeafgrænsningsposter		1.046.715	1.073.506
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.737.085</b>	<b>3.685.559</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.737.085</b>	<b>3.685.559</b>
<b>Passiver</b>		<b>127.621.596</b>	<b>119.335.785</b>
Eventualforpligtelser	10		

## Ejendomspartnerselskabet Munken

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

##### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Munken for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er ændret som følge af, at selskabet er overgået til at indregne udvendig vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret.

##### Effekt af praksisændring

Den samlede virkning af praksisændringen udgør en ændring af årets resultat for 2015 med 342 t.kr. Balancesummen (gældsforpligtelse og hensatte forpligtelser) er øget med 1.281 og egenkapitalen er reduceret med 1.281 t.kr.

Effekten af praksisændringen kan specificeres som følger:

(1.000 kr)	Resultat før skat	Skat af årets resultat	Årets resultat	Balance- sum	Egenka- pital
Før praksisændring 2015	49.022	198	49.221	5.548	113.788
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	-342	0	-342	1.281	-1.281
<b>Samlet effekt af praksisændring</b>	<b>-342</b>	<b>0</b>	<b>-342</b>	<b>1.281</b>	<b>-1.281</b>
Efter praksisændring 2015	48.680	198	48.879	6.829	112.507

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

#### Resultatopgørelsen

##### Huslejeindtægter

Husleje indregnes på opkrævningstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret (periodisering).

##### Omkostninger

I omkostninger indregnes ejendommenes driftsomkostninger, der omfatter ejendomsskatter og afgifter, forsikringer og abonnementer, vedligeholdelses- og moderniseringsomkostninger, løn- og renholdelsesomkostninger mv., afskrivninger på driftsmateriel samt tab og hensættelse til tab på lejede bitorer.

## **Ejendomspartnerselskabet Munken**

### **Anvendt regnskabspraksis**

I omkostninger indregnes endvidere omkostninger, der afholdes til administration, herunder omkostninger til kontorlokaler og kontorhold.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er et partnerselskab og er derfor skattemæssigt transparent. Der er derfor ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen var klar til ibrugtagning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

#### **Driftsmidler**

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler og inventar 5 år

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuelvurdering af tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Værdipapirer**

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi på balancedagen. Realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære

## **Ejendomspartnerselskabet Munken**

### **Anvendt regnskabspraksis**

generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Henlæggelser til udskudt skat**

Selskabet er et partnerselskab og er derfor skattemæssigt transparent. Der er derfor ikke afsat udskudt skat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter forudbetalte huslejeindtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Vedligeholdelse i investeringsejendomme**

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser som omfatter leverandørgæld, anden gæld, periodeafgrænsningsposter herunder deposita og forudbetalt leje, samt gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

## Ejendomspartnerselskabet Munken

### Noter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	174.936	172.894
Andre omkostninger til social sikring	4.311	4.710
	<b>179.247</b>	<b>177.604</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Grundejernes Investeringsfond, bindingspligtig § 18b	11.695	17.734
Renteindtægter, værdipapirer	0	72
Rente ved finansiering	0	5.196
	<b>11.695</b>	<b>23.002</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	-25.834	-34.287
Renteudgifter, bank	-3.154	-1.733
Renteudgifter, andet	-3.000	0
	<b>-31.988</b>	<b>-36.020</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af tidligere års skat	-6.367	-198.297
	<b>-6.367</b>	<b>-198.297</b>
<p>Der påhviler ikke selskabet skat, jf. anvendt regnskabspraksis.</p>		
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	18.919.042	17.640.453
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.140.583	1.278.589
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.059.625</b>	<b>18.919.042</b>
Dagsværdireguleringer primo	98.019.228	50.282.547
Årets værdiregulering	6.921.147	47.736.681
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>104.940.375</b>	<b>98.019.228</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>126.000.000</b>	<b>116.938.270</b>

Selskabet ejer ejendommen beliggende på Frederiksberg. Ejendommens antal kvadratmeter er 7.009 og omfatter 79 beboelseslejemål og 4 øvrige lejemål. Selskabets ejendom er 95,6% udlejet pr. 31. december 2016.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

## Ejendomspartnerselskabet Munken

### Noter

2016  
kr.                      2015  
kr.

Afkastprocenten, som anvendes til beregning af terminalværdien er 4,0 %. Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,25% -point vil reducere den samlede dagsværdi med 5.040.000 DKK.

Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2016 17.976 DKK pr. kvm. mod 16.684 DKK pr. kvm. ultimo 2015.

En ekstern vurderingsmand har assisteret ved fastsættelse af dagsværdien.

### 6. Egenkapital

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
1. januar 2016	550.000	111.956.543	112.506.543
Overført resultat	0	7.618.286	7.618.286
31. december 2016	<b>550.000</b>	<b>119.574.829</b>	<b>120.124.829</b>

#### Selskabskapital

Der har ikke de seneste 5 år været bevægelser på selskabskapitalen.

Selskabskapitalen består af 60 aktier á nominel 1.000 kr., 9 aktier á nominel 10.000 kr., 1 aktier á nominel 150.000 kr., 1 aktier á nominel 200.000 kr., samt 1 aktie á nominel 50.000 kr.

Ingen aktier er tilknyttet særlige rettigheder.

#### Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejer af minimum 5% af stemmerne, eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

PFA CPH Properties II P/S 49%

Ottilia RE P/S 34%

Carl RE P/S 17%

Fuldt ansvarlig deltager:

Komplementarselskabet af 14. april 2016 ApS.

### 7. Udvendig vedligeholdelse

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 b:

Bindingspligt 1. januar	1.281.485	939.887
Renter	11.695	17.734
Regulering primo	0	100.000
Årets hensættelser	500.431	499.678
Overført fra § 18	0	-275.814
	<b>1.793.611</b>	<b>1.281.485</b>

## Ejendomspartnerselskabet Munken

### Noter

2016  
kr.                      2015  
kr.

#### 8. Indvendig vedligeholdelse

Lov om leje, §22:

Saldo indvendig vedligeholdelse - primo	1.862.198	1.907.112
Hensættelse i regnskabsåret	293.085	293.085
Forbrug indvendig vedligeholdelse	-189.212	-337.998
<b>Hensættelse 31. december</b>	<b>1.966.071</b>	<b>1.862.199</b>

#### 9. Anden gæld

Deposita	895.927	896.397
A-skat og lignende	15.729	26.163
Øvrige skyldige omkostninger	248.635	144.509
	<b>1.160.291</b>	<b>1.067.069</b>

#### 10. Eventualforpligtelser

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18:

Hensættelser 1. januar	0	0
Årets hensættelser	558.320	558.320
Afholdte omkostninger	-506.255	-834.134
Afholdte omkostninger, regnskabsmæssigt aktiveret	0	0
Overført til § 18 b	0	275.814
	<b>52.065</b>	<b>0</b>

Civilstyrelsen har den 30. marts 2017 meddelt en række lejere i ejendommen Nitivej 9-15 m.fl. fri proces til en retssag mod selskabet. Lejernes advokat har oplyst, at retssagen vil vedrøre anerkendelse af, at lejerne skal tilbydes at overtage ejendommen Nitivej 9-15 m.fl. på andelsbasis.

Efter ledelsens opfattelse, er der ikke grundlag for at ejendommen skal tilbydes lejerne på andelsbasis.