

Ejendomsaktieselskabet Landemærket

Dybensgade 6, 1071 København K

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 13 67 79 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018.

Michael Bech
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledelsespåtegning

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

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 K, den 16. maj 2018

Direktion

Poul Erik Bech

Bestyrelse

Michael Bech
formand

Poul Erik Bech

Ketty Bech

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Landemærket

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Landemærket 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.

Vejle, den 16. maj 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24854

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Landemærket Dybensgade 6 1071 København K
	CVR-nr.: 13 67 79 72
	Stiftet: 10. november 1989
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Bech, formand Poul Erik Bech Ketty Bech
Direktion	Poul Erik Bech
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
Dattervirksomhed	EDC Finanscenter Poul Erik Bech A/S, København K
Associeret virksomhed	EDC Finanscenter 1 A/S, København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været erhvervelse og besiddelse af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt med de nævnte formål beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.064 t.kr. mod 1.563 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.451 t.kr. mod 3.424 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Landemærket er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi ud fra ejendommens afkast. Dagsværdien opgøres ud fra en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel. Modellen tager udgangspunkt i et normaliseret nettoresultat på baggrund af et driftsbudget for den enkelte ejendom. Nettoresultatet for den enkelte ejendom kapitaliseres med et for ejendommen fastsat krav, hvorefter der tillægges et beløb for deposita og forudbetalt husleje, samt fratrækkes et beløb til afsat vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

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 Landemærket 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 nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	2.064.185	1.563.427
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-6.933
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.147.023	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-819.893
Driftsresultat	4.211.208	736.601
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	541.236	792.350
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	2.261.084	1.595.218
Andre finansielle indtægter	852.644	1.043.554
1 Øvrige finansielle omkostninger	-384.974	-450.413
Resultat før skat	7.481.198	3.717.310
Skat af årets resultat	-1.030.684	-292.870
Årets resultat	6.450.514	3.424.440
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	94.369
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.416.623	1.480.265
Udbytte for regnskabsåret	117.556	115.000
Overføres til overført resultat	4.916.335	1.734.806
Disponeret i alt	6.450.514	3.424.440

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	45.375.000	42.457.057
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>45.375.000</u>	<u>42.457.057</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	3.304.689	2.763.453
5	Kapitalandel i associeret virksomhed	8.282.885	7.314.801
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.587.574</u>	<u>10.078.254</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>56.962.574</u>	<u>52.535.311</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.052	20.052
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	436.967	300.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	151.816	136.697
	Andre tilgodehavender	14.226	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>13.663</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>633.061</u>	<u>470.412</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>8.987.969</u>	<u>10.669.106</u>
	Værdipapirer i alt	<u>8.987.969</u>	<u>10.669.106</u>
	Likvide beholdninger	<u>529.522</u>	<u>254.270</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.150.552</u>	<u>11.393.788</u>
	Aktiver i alt	<u>67.113.126</u>	<u>63.929.099</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.994.120	2.677.497
8	Overført resultat	38.982.355	32.966.020
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.556	115.000
	Egenkapital i alt	<u>42.594.031</u>	<u>36.258.517</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.223.600	5.702.700
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.223.600</u>	<u>5.702.700</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	15.876.788	15.927.694
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.876.788</u>	<u>15.927.694</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	50.906	50.583
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.952	29.533
	Selskabsskat	15.551	115.626
	Anden gæld	2.272.298	5.844.446
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.418.707</u>	<u>6.040.188</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.295.495</u>	<u>21.967.882</u>
	Passiver i alt	<u>67.113.126</u>	<u>63.929.099</u>

10 Eventualposter

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>384.974</u>	<u>450.413</u>
	<u>384.974</u>	<u>450.413</u>
 2. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo		<u>233.000</u>
Kostpris ultimo		<u>233.000</u>
Af- og nedskrivninger primo		<u>233.000</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>233.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	21.935.541	21.503.996
Tilgang i årets løb	<u>770.920</u>	<u>431.545</u>
Kostpris ultimo	<u>22.706.461</u>	<u>21.935.541</u>
Regulering til dagsværdi primo	20.521.516	20.521.516
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.147.023</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>22.668.539</u>	<u>20.521.516</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>45.375.000</u>	<u>42.457.057</u>

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 lejdelsens 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	5,30
Højeste afkastprocent	7
Laveste afkastprocent	4,75

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris primo	2.856.150	2.856.150
Kostpris ultimo	2.856.150	2.856.150
Opskrivninger primo	-92.697	253.903
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	541.236	653.400
Udbytte	0	-1.000.000
Opskrivninger ultimo	448.539	-92.697
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.304.689	2.763.453
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
EDC Finanscenter Poul Erik Bech A/S	København K	100 %
5. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris primo	4.637.304	2.537.040
Tilgang i årets løb	0	2.100.264
Kostpris ultimo	4.637.304	4.637.304
Opskrivninger primo	2.677.497	943.329
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.261.084	1.595.218
Udbytte	-1.293.000	0
Egenkapital bevægelser i kapitalandel	0	138.950
Opskrivninger ultimo	3.645.581	2.677.497
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.282.885	7.314.801
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
EDC Finanscenter 1 A/S	København K	48,37 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000

Aktiekapitalen består af 100 aktier a 500 kr. og multipla heraf. Aktierne er opdelt i nedenstående klasser:

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	2.677.497	1.197.232
Resultatandel	1.416.623	1.480.265
Forventet udlodning fra tilknyttet virksomhed	<u>-1.100.000</u>	<u>0</u>
	<u>2.994.120</u>	<u>2.677.497</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	32.966.020	31.231.214
Årets overførte overskud eller underskud	4.916.335	1.734.806
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	94.369
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-94.369
Forventet udlodning fra tilknyttet virksomhed	<u>1.100.000</u>	<u>0</u>
	<u>38.982.355</u>	<u>32.966.020</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.927.694	15.978.277
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-50.906</u>	<u>-50.583</u>
	<u>15.876.788</u>	<u>15.927.694</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>14.395.501</u>	<u>15.107.516</u>
10. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		

Noter

10. Eventualposter (fortsat) Sambeskatning (fortsat)

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

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