



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

MHP Ejendomme ApS

Glentevej 28

4600 Køge

(CVR-nr. 17 72 64 98)

Årsrapport for 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ³⁰/₁₃ 2017

Dirigent

Indholdsfortegnelse	1
----------------------------	----------

Side

Selskabsoplysninger	2
----------------------------	----------

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------	----------

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
--	----------

Ledelsesberetning

Beretning	7
-----------	----------

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------	----------

Resultatopgørelse	11
-------------------	-----------

Balance	12
---------	-----------

Noter	14
-------	-----------

Selskabsoplysninger

Selskabet MHP Ejendomme ApS
Glentevej 28
4600 Køge

CVR-nr.: 17 72 64 98
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Direktion Michael Petersen
Jeanette Petersen

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for MHP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 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.

Køge, den 3. marts 2017

Direktion



Michael Petersen



Jeanette Petersen

Til kapitalejerne i MHP Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MHP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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 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 er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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

6

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.

Køge, den 3. marts 2017

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Brian Hildskov Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investeringsvirksomhed herunder investering og drift af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommene måles til markedsværdi. I anvendt regnskabspraksis er angivet forudsætningerne for måling af investeringsejendommene.

Det er ledelsens opfattelse, at det i dagens omskiftelige marked ikke er muligt, at fastlægge ejendommenes værdi med stor præcision uanset, hvor mange kræfter der bruges herpå. Det understreges derfor, at værdien er fastsat i et særdeles omskifteligt marked med en meget beskeden omsætning. Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning. Der henvises i øvrigt til note 8. Det er ledelsens opfattelse, at indregning, måling og oplysninger i årsrapporten efter bedste skøn er retvisende.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 3.122.061. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2016 og balancen pr. 31. december 2016.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for MHP Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

9

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet MHP Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en begivenhed, indtruffet senest på balancedagen, har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

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

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Kreditinstitutter m.v."

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for afdækning af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

11

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste	3.373.584	3.281.460
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.358.030	-776.660
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	231.802	165.430
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.068	20.515
Andre finansielle indtægter	640	897
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-26.482	-18.844
Andre finansielle omkostninger	-1.007.774	-451.134
Resultat før skat	3.944.868	2.221.664
2 Skat af årets resultat	-822.807	333.946
ÅRETS RESULTAT	3.122.061	2.555.610
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.122.061	2.555.610
Anvendelse i alt	3.122.061	2.555.610

Balance pr. 31. december

12

AKTIVER

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
3 Investeringsejendomme	94.522.000	56.076.000
Materielle anlægsaktiver i alt	94.522.000	56.076.000
6 Andre tilgodehavender	4.797.085	4.557.961
Finansielle anlægsaktiver i alt	4.797.085	4.557.961
ANLÆGSAKTIVER I ALT	99.319.085	60.633.961
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	160.323	0
Andre tilgodehavender	1.346.214	12.775
Tilgodehavender i alt	1.506.537	12.775
Likvide beholdninger	53.207	552.330
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.559.744	565.105
AKTIVER I ALT	100.878.829	61.199.066

Balance pr. 31. december

13

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Selskabskapital	1.184.920	1.184.920
Overført resultat	19.784.071	17.320.236
EGENKAPITAL I ALT	<u>20.968.991</u>	<u>18.505.156</u>
Udskudt skat	2.756.998	2.263.020
Andre hensatte forpligtelser	4.797.085	4.481.712
HENSÆTTELSER I ALT	<u>7.554.083</u>	<u>6.744.732</u>
Gæld til realkreditinstitutter	53.994.149	30.750.133
5 Kreditinstitutter m.v.	11.278.375	942.808
Anden gæld	1.633.617	1.127.137
4 Langfristet gæld i alt	<u>66.906.141</u>	<u>32.820.078</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.660.544	1.708.285
Kreditinstitutter m.v.	500.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	170.157	74.531
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.131.424	792.835
Anden gæld	987.489	553.449
Kortfristet gæld i alt	<u>5.449.614</u>	<u>3.129.100</u>
GÆLD I ALT	<u>72.355.755</u>	<u>35.949.178</u>
PASSIVER I ALT	<u>100.878.829</u>	<u>61.199.066</u>
6 Eventualposter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Særlige oplysninger til årsregnskabet		

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	143.176	597.793
Årets regulering af udskudt skat	679.631	-931.739
	<u>822.807</u>	<u>-333.946</u>
3 Investeringsejendomme		
Investeringsejendomme er værdiansat til kr. 94,5 mio., der er i alt foretaget opskrivninger på i alt kr. 8,5 mio.		
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>43.391.000</u>	<u>23.681.000</u>
5 Kreditinstitutter m.v.		
I gæld til kreditinstitutter er indregnet markedsværdien af renteswap til sikring af renterne på gæld til realkreditinstitutter. Renteswap har pr. 31. december 2016 en negativ markedsværdi på t.kr. 1.710, som værdireguleres over egenkapitalen.		
Selskabet har 5 renteswap til en samlet nominal værdi på kr. 43,5 mio., som udløber i perioden 30. september 2021 til 30. december 2026.		
6 Eventualposter		
Grundejernes Investeringsfond		
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>4.797.085</u>	
Beløbet er medregnet under andre tilgodehavender (anlægsaktiv) og kan ikke frit disponeres. Under hensættelser er der foretaget tilsvarende hensættelse.		

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

Sambeskatning

MHP Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatnings-indkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for MHP Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Over for tilknyttede virksomheder er der stillet følgende:

Kautionsforpligtelse for moderselskabets realkreditinstitut, lånerestgæld udgør	<u>1.568.000</u>
---	------------------

Herudover er der stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for et søsterselskabs kreditinstitut.

Over for associerede virksomheder er der stillet følgende:

Kautionsforpligtelse sammen med medejer for associerede virksomheds realkreditinstitut, lånerestgæld udgør	<u>3.952.000</u>
--	------------------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkreditpantebreve i ejendomme, nominelt	<u>63.622.000</u>
Bogført værdi af ejendomme	<u>94.522.000</u>

Herudover er der tinglyst indeksslån, byfornyelse, med restgæld pr. 31. december 2016 til nominal værdi på kr. 10 mio. i ejendommene, hvor staten betaler afdrag og renter. Gælden er ved stiftelsen fratrukket i ejendommenes oprindelige anskaffelsessum. På grund af ydelsesfrihed er gælden ikke medtaget i årsrapporten som gæld.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve i ejendomme	<u>11.700.000</u>
Bogført værdi af ejendomme, hvor i der er ejerpantebreve	<u>58.479.000</u>

Herudover er der lyst ejerpantebrev på kr. 950.000 i en ejendom, ejerpantebrevet ligger ikke til sikkerhed for gæld.

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
-------------	-------------	-------------

8 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Ejendomsbranchen er konjunkturfølsom, hvilket bl.a. kommer til udtryk ved til tider kraftigt svingende ejendomspriser.

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris med efterfølgende fradrag af afskrivninger. Valget har betydning for resultatopgørelsen, idet årets resultat bliver påvirket af ændringer i dagsværdien i perioden. Havde selskabet valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostprisen, ville resultatopgørelsen være påvirket af afskrivning og eventuelle nedskrivninger på ejendommene. Ændringen i dagsværdien på investeringsejendomme indregnes via årets resultat i de fri reserver på egenkapitalen. Medfører måling til dagsværdi en højere regnskabsmæssig værdi af investeringsejendommene end hvis disse var målt med udgangspunkt i kostprisen, vil dette betyde, at selskabets egenkapital forøges.

Det er ledelsens opfattelse, at indregning, måling og oplysninger i årsrapporterne efter bedste skøn er retvisende.

Vurdering af dagsværdien af investeringsejendommene

Den bedste fastlæggelse af dagsværdi for investeringsejendomme sker ved anvendelse af aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien.

Sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien fastsættes ud fra en individuel vurdering baseret på ejendommenes forventede fremtidige løbende afkast, vedligeholdelsestand og afkastkrav.

Kapitalværdien af ejendommene er for 2016 opgjort med udgangspunkt i de forventede lejeindtægter, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

Værdien af ejendomsporteføljen opgøres på grundlag af ejendommenes driftsoverskud samt et markedsbestemt afkastkrav for ejendomme af samme karakter. Ved værdiansættelsen anvendes en afkastberegning på 5,5% (boligejendomme) og 6,5% (bolig-/erhvervsjendomme), hvilket giver en samlet markedsværdi på kr. 94,5 mio.

En ændring af afkastkravet med henholdsvis -0,5% og +0,5% påvirker markedsværdien væsentligt. Markedsværdien ved et afkast på 5% og 6% udgør kr. 102,9 mio., svarende til en merværdi på kr. 8,4 mio., markedsværdien ved et afkast på 6% og 7% udgør kr. 87,6 mio., svarende til en mindre værdi på kr. 6,9 mio.