

West Star Property Holding A/S

Strandvejen 126

2900 Hellerup

CVR-nr. 18204207

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. november 2018

Peter Lundholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for West Star Property Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. oktober 2018

Direktion

Peter Lundholm
Direktør

Bestyrelse

Peter Lundholm
Direktør

Oliver James Lee Lundholm

Phillip David Lee Lundholm

Jane Elizabeth Lundholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i West Star Property Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for West Star Property Holding A/S for regnskabsåret 2017/18, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Næstved, den 31. oktober 2018

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
Statsautoriseret revisor
mne11683

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	West Star Property Holding A/S Strandvejen 126 2900 Hellerup
CVR-nr.	18204207
Stiftelsesdato	23. november 1994
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
Bestyrelse	Peter Lundholm, Direktør Oliver James Lee Lundholm Phillip David Lee Lundholm Jane Elizabeth Lundholm
Direktion	Peter Lundholm, Direktør
Revisor	ENGELSTED PETERSEN Statsaut. revisionsanpartsselskab Farvergade 9b 4700 Næstved CVR-nr.: 20658231
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Domkirkepladsen 1 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for West Star Property Holding A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0%

Der afskrives ikke på investeringsejendomme

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes i bruttofortjenesten.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 3 og 5 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Anden gæld

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

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		54.719.572	84.829.784
Personaleomkostninger	1	-2.569.424	-1.772.617
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.340	-19.840
Driftsresultat		52.142.808	83.037.327
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		6.775.268	15.369.069
Andre finansielle indtægter		7.321	2.850.290
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-595.490	-371.736
Andre finansielle omkostninger		-5.826.057	-11.560.880
Resultat før skat		52.503.850	89.324.070
Skat af årets resultat		-10.135.943	-17.088.538
Årets resultat		42.367.907	72.235.532
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.759.587	15.363.895
Overført resultat		33.608.320	55.871.637
Resultatdisponering		42.367.907	72.235.532

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	0	7.340
Investeringsjendomme	3	470.000.000	423.731.482
Materielle anlægsaktiver		470.000.000	423.738.822
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	50.001.587	43.992.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	5, 6	20.855	5.174
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.520	18.520
Finansielle anlægsaktiver		50.040.962	44.015.694
Anlægsaktiver		520.040.962	467.754.516
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		690.028	486.751
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		716.183	702.140
Tilgodehavende selskabsskat		0	92.092
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		530.772	489.350
Andre tilgodehavender		770.196	1.110.362
Tilgodehavender		2.707.179	2.880.695
Likvide beholdninger		703.273	2.313.323
Omsætningsaktiver		3.410.452	5.194.018
Aktiver		523.451.414	472.948.534

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		50.376.587	43.617.000
Overført resultat		133.570.657	99.962.337
Udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.000.000
Egenkapital		186.447.244	145.079.337
Hensættelser til udskudt skat		39.396.514	29.391.644
Hensatte forpligtelser		39.396.514	29.391.644
Gæld til kreditinstitutter		250.748.989	253.844.740
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.500.000	2.500.000
Anden gæld		4.290.785	3.861.607
Langfristede gældsforpligtelser	7	257.539.774	260.206.347
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.228.764	3.536.208
Gæld til banker		2.696.474	4.190.464
Leverandører af varer og tjenesteydelser		521.449	251.328
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.792.702	19.201.914
Selskabsskat		874.297	289.857
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		405	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.596.407	10.579.668
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		357.384	221.767
Kortfristede gældsforpligtelser		40.067.882	38.271.206
Gældsforpligtelser		297.607.656	298.477.553
Passiver		523.451.414	472.948.534
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	500.000	43.617.000	99.962.337	1.000.000	145.079.337
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	6.759.587	33.608.320	2.000.000	42.367.907
Egenkapital 30. juni 2018	500.000	50.376.587	133.570.657	2.000.000	186.447.244

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	2.186.499	1.591.534
Pensioner	75.981	76.200
Andre personaleomkostninger	306.944	104.883
	<u>2.569.424</u>	<u>1.772.617</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>4</u>	<u>4</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	412.681	412.681
Kostpris ultimo	<u>412.681</u>	<u>412.681</u>
Af- og nedskrivninger primo	-405.341	-385.501
Årets afskrivninger	-7.340	-19.840
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-412.681</u>	<u>-405.341</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>7.340</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	306.269.691	218.459.255
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.460.380	87.810.436
Kostpris ultimo	<u>309.730.071</u>	<u>306.269.691</u>
Dagsværdireguleringer primo	117.461.791	48.336.377
Årets reguleringer	42.808.138	69.125.414
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>160.269.929</u>	<u>117.461.791</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>470.000.000</u>	<u>423.731.482</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	375.000	375.000
Kostpris ultimo	<u>375.000</u>	<u>375.000</u>
Opskrivninger primo	43.617.000	28.253.105
Årets resultat	6.759.587	15.363.895
Modtaget udbytte i regnskabsåret	-750.000	0
Opskrivninger ultimo	<u>49.626.587</u>	<u>43.617.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>50.001.587</u>	<u>43.992.000</u>

Noter

5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
West Star Property ApS	København	100,00	29.749.639	3.879.064
West Star Estate ApS	København	100,00	3.729.463	-2.255.703
York Oil & Gas Investment ApS	København	100,00	16.522.485	5.136.226
			50.001.587	6.759.587

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
KHP Invest ApS	Greve	50,00	41.710	31.362
			41.710	31.362

6. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2018	2017
Kostpris primo	40.000	40.000
Kostpris ultimo	40.000	40.000
Af- og nedskrivninger primo	-34.826	-40.000
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	15.681	5.174
Af- og nedskrivninger ultimo	-19.145	-34.826
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.855	5.174

Noter

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld 30.06.18	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	250.748.989	3.228.764	235.384.817
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	0	2.500.000
Anden gæld	4.290.785	0	4.290.785
	257.539.774	3.228.764	242.175.602

8. Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi med udgangspunkt i en teknisk beregning ud fra en afkastbaseret model, hvor der er anvendt et afkastkrav på 4,5%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. Konsekvenserne for ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændring i afkastkrav er vist nedenfor:

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på kr. 23.280.858, en forventet udlejningsprocent på 99% og et afkastkrav på 4,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til både boligudlejning og erhvervsudlejning og har en central beliggenhed i Københavnsområdet og Århus.

	Ejendomsværdi	Ændring	Egenkapital
Ændring, afkastkrav +1,0 procent (5,5)	423.288.323	-46.711.677	139.735.567
Ændring, afkastkrav +0,5 procent (5)	465.617.155	-4.382.8452	182.064.399
Uændret, afkastkrav (4,5)	470.000.000	0	186.447.244
Ændring, afkastkrav ÷0,5 procent (4)	582.021.444	112.021.444	298.468.688
Ændring, afkastkrav ÷1,0 procent (3,5)	665.167.364	195.167.364	381.614.608

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har indgået renteswap-aftaler frem til år 2027.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 253.977, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 470.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadesløsbreve med pant i investeringsejendommene. Ejerpantebreve og skadesløsbreve er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

Selskabets likvider er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskaberne.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter har tredje mand afgivet selvskyldnerkaution.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.