

**Kavi Invest A/S**

**Vesterbrogade 33, 1620 København**

---

**Årsrapport for**

**2017**

---

**CVR-nr. 19 50 47 19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2018.

---

**Birte Rasmussen**  
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
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Egenkapitalopgørelse
- 16 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Kavi Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2018

### **Direktion**

Henriette Jordan

### **Bestyrelse**

Birte Rasmussen  
formand

Michael Jordan

Bo Rygaard

Niels Frederiksen

Claus Barrett Christiansen

Mathilde Petri

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i Kavi Invest A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Kavi Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 25346

Chris Bjørholm Dyhr  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34473

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Kavi Invest A/S  
Vesterbrogade 33  
1620 København

CVR-nr.: 19 50 47 19  
Stiftet: 3. december 1942  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017  
30. regnskabsår

### Bestyrelse

Birte Rasmussen, formand  
Michael Jordan  
Bo Rygaard  
Niels Frederiksen  
Claus Barrett Christiansen  
Mathilde Petri

### Direktion

Henriette Jordan

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
www.martinsen.dk

### Modervirksomhed

Ejendomsaktieselskabet Vest

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i administration og udlejning af selskabets ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 40.193 t.kr. mod 38.981 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 16.222 t.kr. mod 32.791 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kavi Invest A/S 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraxis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

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

### **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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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".

Investeringsjendomme 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

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet 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 kapitalandel i tilknyttet 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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

### 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 Kavi Invest A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Nettoomsætning	40.193	38.981
1 Andre eksterne omkostninger	-3.937	-6.294
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-14.929	-14.629
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	20.605
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-22	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>21.305</b>	<b>38.663</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	3.995
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	357
Øvrige finansielle omkostninger	-1.021	-1.073
<b>Resultat før skat</b>	<b>20.284</b>	<b>41.942</b>
3 Skat af årets resultat	-4.062	-9.151
<b>Årets resultat</b>	<b>16.222</b>	<b>32.791</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	13.000	13.000
Overføres til overført resultat	3.222	19.791
<b>Disponeret i alt</b>	<b>16.222</b>	<b>32.791</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	199	0
5 Investeringsejendomme	481.000	481.000
Materielle anlægsaktiver i alt	481.199	481.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>481.199</b>	<b>481.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.881	3.874
6 Tilgodehavende selskabsskat	2.372	0
Andre tilgodehavender	733	984
Periodeafgrænsningsposter	561	527
Tilgodehavender i alt	8.547	5.385
Andre værdipapirer og kapitalandele	123.896	0
Værdipapirer i alt	123.896	0
Likvide beholdninger	53.500	179.106
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>185.943</b>	<b>184.491</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>667.142</b>	<b>665.491</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2017	2016
Note		t.kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
7	Virksomhedskapital	78.125	90.625
	Overført resultat	411.419	395.697
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	13.000	13.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>502.544</b>	<b>499.322</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
8	Hensættelser til udskudt skat	70.391	70.748
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>70.391</b>	<b>70.748</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
9	Gæld til realkreditinstitutter	66.021	66.088
	Deposita	17.606	17.117
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	83.627	83.205
	Gældsforpligtelser	54	23
	Gæld til pengeinstitutter	2.613	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	783	966
	Selskabsskat	0	3.172
	Anden gæld	7.130	8.054
	Periodeafgrænsningsposter	0	1
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.580	12.216
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>94.207</b>	<b>95.421</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>667.142</b>	<b>665.491</b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**



**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapi- tal t.kr.</b>	<b>Overført resultat t.kr.</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2017	90.625	395.697	13.000	499.322
Udloddet udbytte	0	0	-13.000	-13.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.222	13.000	16.222
Kapitalnedsættelse overført til frie reserver	-12.500	12.500	0	0
	<b>78.125</b>	<b>411.419</b>	<b>13.000</b>	<b>502.544</b>

**Noter**

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Bilomkostninger	-4	0
Administrationsomkostninger	3.941	6.294
	<b>3.937</b>	<b>6.294</b>
	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	21.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	0	-395
	<b>0</b>	<b>20.605</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	4.424	4.525
Årets regulering af udskudt skat	65	4.626
Regulering af tidligere års skat	-427	0
	<b>4.062</b>	<b>9.151</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	221	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>221</b>	<b>0</b>
Årets af-/nedskrivninger	-22	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-22</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>199</b>	<b>0</b>

## Noter

	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	82.819	82.819
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>82.819</b>	<b>82.819</b>
Regulering til dagsværdi primo	398.181	377.181
Årets regulering til dagsværdi	0	21.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>398.181</b>	<b>398.181</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>481.000</b>	<b>481.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,0%
Højeste afkastprocent	8,5%
Laveste afkastprocent	4,0%

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 90.061 t.kr..

**Noter**

	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>6. Tilgodehavende selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat primo	-3.172	-993
Regulering af tidligere års skat	-1.125	0
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	3.710	993
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-4.425	-6.948
Betalt acontoskat for indeværende år	7.384	3.776
	<b>2.372</b>	<b>-3.172</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	90.625	90.625
Kapitalnedsættelse overført til frie reserver	-12.500	0
	<b>78.125</b>	<b>90.625</b>
Aktiekapitalen består af 78.125.000 aktier a 1 kr.		
Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
Der er i regnskabsåret gennemført kapitalnedsættelse, som er brugt til at et indfri selskabets beholdning af egne aktier på nominelt 12.500.000 kr.		
<b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	70.748	66.122
Regulering af udskudt skat primo	-422	0
Udskudt skat af årets resultat	65	4.626
	<b>70.391</b>	<b>70.748</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	70.715	70.872
Låneomkostninger	-324	-124
	<b>70.391</b>	<b>70.748</b>

## Noter

---

	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	66.075	66.111
Heraf forfalder inden for 1 år	-54	-23
	<b>66.021</b>	<b>66.088</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	61.827	65.404

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 68.687 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 481.000 t.kr.

## 11. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet er part i verserende sager. Der er i årsrapporten indregnet nettoforpligtelser til de sager, ledelsen vurderer har en økonomisk risiko.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsaktieselskabe Vest, CVR-nr. 10044901 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 498 t.kr.

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