

Bispebjerg Kollegiet A/S

c/o Lea Ejendomspartner A/S
Kobbervej 8, 2730 Herlev

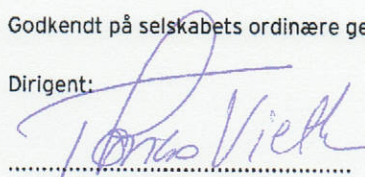
CVR-nr. 19 65 90 38

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

12. april 2018

Dirigent:



AXEL TOBIAS VIETH
ADVOKAT
Schimmelmannvej 27
2920 Charlottenlund





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bispebjerg Kollegiet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26/3-18
 Direktion:

Bent Kåndborg Kristensen

Bestyrelse:

Tobias Vieth
 formand

Hans Henrik Kjølby

Jørgen Schou

Maria Brunander

Jens Bolding Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bispebjerg Kollegiet A/S

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

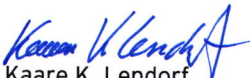
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er 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 12. april 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Kaare K. Lendorf
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne33819

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bispebjerg Kollegiet A/S
Adresse, postnr., by	c/o Lea Ejendomspartner A/S Kobbervej 8, 2730 Herlev
CVR-nr.	19 65 90 38
Stiftet	1. oktober 1996
Hjemstedskommune	Herlev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tobias Vieth, formand Hans Henrik Kjølby Jørgen Schou Maria Brunander Jens Bolding Jensen
Direktion	Bent Kandborg Kristensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Bispebjerg Kollegiet A/S driver udlejnings- og investeringsvirksomhed med basis i 2 ejendomme, beliggende Fyrbødervej 10-12, 2400 København NV, indrettet med i alt 262 ungdomsboliger. Herudover udfører virksomheden projektudvikling af virksomhedens ejendom.

Driften af ejendommene følger forventningerne.

Projektudviklingen er videreført i 2017, og målet er i denne forbindelse at skabe basis for nyt byggeri bestående primært af familie- og ungdomsboliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud efter skat på 43.354 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 88.477 t.kr. Resultatet før værdiregulering, finansielle poster samt skat udgjorde 7.276 t.kr. mod 7.169 t.kr. i 2016. Tallene dokumenterer den positive udvikling virksomheden har været inde i de seneste år.

Huslejen på virksomhedens ejendomme er i 2017 justeret til et markedskonformt niveau, hvilket fremadrettet vil styrke driften yderligere. Der vil også fremadrettet være fokus på at sikre virksomheden en markedsfølsom leje, ligesom der vil finde en optimering sted af virksomhedens øvrige drift.

Det igangværende arbejde med projektudvikling er i en fase, hvor forventningen i virksomhedens ledelse er, at processen vil blive afsluttet med en lokalplan, der giver tilladelse til bebyggelse med primært familie- og ungdomsboliger.

Projektet har en væsentlig værdi under forudsætning af, at der gives tilladelse fra kommunen.

Da den ønskede lokalplan endnu ikke er godkendt, er det ledelsens opfattelse, at dagsværdien af projektet ikke kan opgøres pålideligt. Omkostninger til projektudvikling, der pr. 31. december 2017 andrager 3.827 t.kr. er derfor aktiveret i balancen som tilgang på anlæg under udførelse til kostpris.

Begivenheder efter balancedagen

Ultimo 2017 erhvervede Vision Properties A/S mere end 93% af virksomhedens aktier.

Vision Properties A/S har ønske om at tage aktiv del i videreudviklingen af det igangsatte projektarbejde og ønsker på denne baggrund at sikre sig et 100% ejerskab til virksomheden. Der er i februar 2018 iværksat tiltag med henblik på erhvervelse/indløsning af de resterende aktieposter.

Der er herudover efter bestyrelsens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Nettoomsætning	12.145.712	11.886.022
	Driftsomkostninger	-4.093.126	-3.927.182
	Administrationsomkostninger	-776.133	-790.325
	Bruttoresultat	7.276.453	7.168.515
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	50.864.000	10.485.740
	Resultat før finansielle poster	58.140.453	17.654.255
2	Finansielle omkostninger	-2.548.269	-2.869.727
	Resultat før skat	55.592.184	14.784.528
3	Skat af årets resultat	-12.237.935	-3.253.762
	Årets resultat	43.354.249	11.530.766
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	43.354.249	11.530.766
		43.354.249	11.530.766

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	220.000.000	169.136.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	3.796.475	1.832.081
		<u>223.796.475</u>	<u>170.968.081</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>223.796.475</u>	<u>170.968.081</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	158.000	108.608
		<u>158.000</u>	<u>108.608</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.932.243</u>	<u>872.748</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.090.243</u>	<u>981.356</u>
	AKTIVER I ALT	<u>225.886.718</u>	<u>171.949.437</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	17.500.000	17.500.000
	Overført resultat	70.976.939	27.622.690
	Egenkapital i alt	<u>88.476.939</u>	<u>45.122.690</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	18.876.075	7.684.702
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>18.876.075</u>	<u>7.684.702</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	105.276.989	108.762.064
		<u>105.276.989</u>	<u>108.762.064</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.368.250	3.147.449
	Forudbetalt leje	2.973.843	2.857.605
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.301.102	39.712
	Skyldig selskabsskat	1.078.940	105.909
	Deposita	3.054.484	2.957.283
	Anden gæld	1.480.096	1.272.023
		<u>13.256.715</u>	<u>10.379.981</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>118.533.704</u>	<u>119.142.045</u>
	PASSIVER I ALT	<u>225.886.718</u>	<u>171.949.437</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Sikkerhedsstillelser
 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	17.500.000	27.622.690	45.122.690
Overført via resultatdisponering	0	43.354.249	43.354.249
Egenkapital 31. december 2017	17.500.000	70.976.939	88.476.939

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bispebjerg Kollegiet A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes som periodiseret leje.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger (driftsomkostninger) indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til ejendoms- og selskabsadministration, revisor- og advokathonorar samt øvrige tilknyttede administrationsomkostninger.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendomme afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Anlægsaktiver under opførelse er indregnet til kostpris, da det ikke har været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi. Der henvises til omtale i ledelsesberetningen under afsnittet "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" for yderligere omtale.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.		2017	2016		
2	Finansielle omkostninger				
	Renteomkostninger til realkreditinstitut	2.486.601	2.852.891		
	Andre finansielle omkostninger	61.668	16.836		
		<u>2.548.269</u>	<u>2.869.727</u>		
3	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.046.562	105.986		
	Årets regulering af udskudt skat	11.191.373	3.147.776		
		<u>12.237.935</u>	<u>3.253.762</u>		
4	Materielle anlægsaktiver				
kr.					
		Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
	Kostpris 1. januar 2017	134.364.110	1.107.137	1.832.081	137.303.328
	Tilgange	0	0	1.964.394	1.964.394
	Kostpris 31. december 2017	134.364.110	1.107.137	3.796.475	139.267.722
	Opskrivninger 1. januar 2017	34.771.890	0	0	34.771.890
	Årets værdireguleringer	50.864.000	0	0	50.864.000
	Opskrivninger				
	31. december 2017	85.635.890	0	0	85.635.890
	Af- og nedskrivninger				
	1. januar 2017	0	1.107.137	0	1.107.137
	Af- og nedskrivninger				
	31. december 2017	0	1.107.137	0	1.107.137
	Regnskabsmæssig værdi				
	31. december 2017	<u>220.000.000</u>	<u>0</u>	<u>3.796.475</u>	<u>223.796.475</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommen anvendes til kollegieudlejning og er beliggende i København. Ejendommen er pr. 31. december 2017 fuldt udlejet.

Investeringsejendommen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdireguleres årligt på grundlag af kapitaliseringsmetoden. Til opgørelsen af dagsværdi er anvendt en kapitaliseringsmodel med 1 års normaliseret resultat. Der er udelukkende anvendt 1 budgetår i kapitaliseringsmodellen, idet det vurderes, at anvendelsen af et budgetår er tilstrækkeligt til opgørelse af en retvisende værdi, da de budgetterede pengestrømme er stabiliserede.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes af flere faktorer, hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav relateret til ejendommen. Det fastsatte afkastkrav til ejendommen er bl.a. baseret på følgende faktorer:

- ▶ Udvikling i markedsforholdene for kollegieejendomme
- ▶ Udvikling i det generelle renteniveau
- ▶ Erfaringer med de køb og salg af kollegieejendomme som har været i året
- ▶ Ændringer i ejendommens forhold, herunder driftsresultat, udlejning , vedligehold mv.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

kr.	2017	2016
Pris pr. m2	9.310	7.160
Normaliseret driftsbudget	9.110	8.975
Afkastkrav i %	4	6

6 Aktiekapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 17.500.000 kr. det seneste år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	108.645.239	3.368.250	105.276.989	74.614.089
	108.645.239	3.368.250	105.276.989	74.614.089

8 Sikkerhedsstillelser

Virksomhedens investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 220.000 t.kr., er pantsat til sikkerhed for mellemværende med virksomhedens finansieringskilder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Vision Properties A/S	Sommersted