

# **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Alle 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 19716112

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. januar 2018

---

Carsten Viggo Bæk  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsesberetning .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
Virksomhedsoplysninger .....	7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter .....	14

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Ledelsesberetning**

#### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom. Selskabets hensigt er at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Selskabet ejer ejendommen beliggende i København S. Ejendommen omfatter 72 beboelseslejemål og 23 erhvervslejemål.

#### **Året i hovedtræk**

Generelt er året forløbet tilfredsstillende og uden væsentlige negative overraskelser.

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg realiserede i 2017 et resultat før finansielle poster på 31.943.300 DKK mod 24.178.930 DKK i 2016. Resultat før finansielle poster er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen i 2017 på 29.067.147 DKK mod 22.090.658 DKK i 2016.

Årets resultat udgjorde 31.978.617 DKK mod 24.307.537 DKK i 2016.

Selskabet forventer i 2018 en omsætning og et resultat før finansielle poster excl. dagsværdireguleringer på niveau med 2017.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendommen udgør cirka 97% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2017 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 97,6%.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som rykker ved vurderingen af årsrapporten.

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg.

Årsrapporten er aflagt 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 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. januar 2018

### **Direktion**

Carsten Viggo Bæk  
Direktør

### **Bestyrelse**

Michael Bruhn  
Formand

Erik Veedfald

Lars Blaabjerg Christensen

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2017 - 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 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.

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **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 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.

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 26. januar 2018

#### **Deloitte**

#### **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
Telefax	70302021
CVR-nr.	19716112
Stiftelsesdato	16. marts 1942
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Hjemstedskommune	Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Michael Bruhn, Formand Erik Veedfald Lars Blaabjerg Christensen
<b>Direktion</b>	Carsten Viggo Bæk, Direktør
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr. 33963556 Weidekampsgade 6 2300 København S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes den 26. januar 2018.

## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		<u>6.641.729</u>	<u>6.026.019</u>
Værdiregulering af ejendom		29.067.147	22.090.658
Eksterne omkostninger		-3.582.072	-3.749.733
Personaleomkostninger	1	<u>-183.504</u>	<u>-188.014</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>31.943.300</b>	<b>24.178.930</b>
Finansielle indtægter	2	94.391	269.541
Finansielle omkostninger	3	<u>-8.132</u>	<u>-104.133</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.029.559</b>	<b>24.344.338</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-50.942</u>	<u>-36.801</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>31.978.617</b>	<b>24.307.537</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>31.978.617</u>	<u>24.307.537</u>
<b>Resultatdesponering</b>		<b>31.978.617</b>	<b>24.307.537</b>



## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>226.451.794</u>	<u>196.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>226.451.794</u></b>	<b><u>196.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>226.451.794</u></b>	<b><u>196.000.000</u></b>
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		6.219.046	5.346.382
Andre tilgodehavender		220.714	96.951
Periodeafgrænsningsposter		<u>118.451</u>	<u>119.115</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>6.558.211</u></b>	<b><u>5.562.448</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.765.992</u></b>	<b><u>900.103</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>8.324.203</u></b>	<b><u>6.462.551</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>234.775.997</u></b>	<b><u>202.462.551</u></b>

## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		228.737.356	196.758.739
<b>Egenkapital</b>	6	<b>229.237.356</b>	<b>197.258.739</b>
Indvendig vedligeholdelse	7	2.401.717	2.217.505
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.401.717</b>	<b>2.217.505</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.238	144.119
Anden gæld	8	1.972.248	1.797.249
Periodeafgrænsningsposter		1.145.438	1.044.939
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.136.924</b>	<b>2.986.307</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.136.924</b>	<b>2.986.307</b>
<b>Passiver</b>		<b>234.775.997</b>	<b>202.462.551</b>
Eventualforpligtelser	9		

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret som følge af, at selskabet er overgået til ikke at indregne hensættelse til udvendig vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret.

#### **Effekt af praksisændring**

Ændringen i regnskabspraksis har ikke haft nogen effekt på årets resultat, balancesum eller egenkapital.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Huslejeindtægter**

Husleje indregnes på opkrævningstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret (periodisering).

#### **Omkostninger**

I omkostninger indregnes ejendommenes driftsomkostninger, der omfatter ejendomsskatter og afgifter, forsikringer og abonnementer, vedligeholdelses- og moderniseringsomkostninger, løn- og renholdelsesomkostninger mv., afskrivninger på driftsmateriel samt tab og hensættelse til tab på lejede bitorer.

I omkostninger indregnes endvidere omkostninger, der afholdes til administration, herunder omkostninger til kontorlokaler og kontorhold.

#### **Personaleomkostninger**

I personaleomkostninger bliver udgifter til ejendomsservicepersonale indregnet.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

#### **Skat af årets resultat**

Selskabet er et partnerselskab og er derfor skattemæssigt transparent. Der er derfor ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen var klar til ibrugtagning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

##### **Driftsmidler**

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler og inventar 5 år

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

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

##### **Værdipapirer**

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi på balancedagen. Realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

##### **Egenkapital - Udbytte**

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

##### **Henlæggelse til udskudt skat**

Selskabet er et partnerselskab og er derfor skattemæssigt transparent. Der er derfor ikke afsat udskudt skat.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter forudbetalte huslejeindtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Vedligeholdelse i investeringsejendomme**

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser som omfatter leverandørgæld, anden gæld, periodeafgrænsningsposter herunder deposita og forudbetalt leje, samt gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Noter

#### 1. Personaleomkostninger

	2017	2016
Lønninger	180.746	185.084
Andre omkostninger til social sikring	2.758	2.930
	<b>183.504</b>	<b>188.014</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
-----------------------------------	---	---

#### 2. Finansielle indtægter

	2017	2016
Renteindtægter, værdipapirer	0	218.295
Renter tilknyttede virksomheder	72.664	51.246
Andre renter	21.727	0
	<b>94.391</b>	<b>269.541</b>

#### 3. Finansielle omkostninger

	2017	2016
Renteudgifter, andet	0	-4.724
Renteudgifter, bank	-8.132	-5.700
Værdiregulering på værdipapirer	0	-93.709
	<b>-8.132</b>	<b>-104.133</b>

#### 4. Skat af årets resultat

	2017	2016
Regulering af tidligere års skat	-50.942	-36.801
	<b>-50.942</b>	<b>-36.801</b>

Der påhviler ikke selskabet skat, jf. anvendt regnskabspraksis.

#### 5. Investeringsejendomme

	2017	2016
Kostpris primo	31.584.711	28.627.811
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.384.647	2.956.900
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.969.358</b>	<b>31.584.711</b>

Dagsværdireguleringer primo	164.415.289	142.324.631
Årets værdiregulering	29.067.147	22.090.658
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>193.482.436</b>	<b>164.415.289</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>226.451.794</b>	<b>196.000.000</b>
-------------------------------------	--------------------	--------------------

## Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

### Noter

Selskabet ejer ejendommen beliggende i København S. Ejendommens antal kvadratmeter er 10.606 og omfatter 72 beboelseslejemål og 23 erhvervslejemål.

Selskabets ejendom er 99% udlejet pr. 31. december 2017.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Afkastprocenten, som anvendes til beregning af terminalværdien er 3,90%. Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25% -point vil reducere den samlede dagsværdi med -17.221.222 DKK.

Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2017 21.359 DKK pr. kvm. mod 18.480 DKK pr. kvm. ultimo 2016.

En ekstern vurderingsmand har assisteret ved fastsættelse af dagsværdien.

### 6. Egenkapital

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
1. Januar 2017	500.000	196.758.739	197.258.739
Overført resultat	0	31.978.617	31.978.617
31. december 2017	<b>500.000</b>	<b>228.737.356</b>	<b>229.237.356</b>

#### Selskabskapital

Der har ikke de seneste 5 år været bevægelser på selskabskapitalen.

Selskabskapitalen består af 19 aktier á nominel 10.000 kr., 5 aktier á nominel 1.000 kr., 10 aktier á nominel 500 kr., 1 aktie á nominel 100.000 kr. samt 1 aktie á nominel 200.000 kr.

Ingen aktier er tilknyttet særlige rettigheder.

#### Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejer af minimum 5% af stemmerne, eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

PFA CPH Properties II P/S 49%

Ottilia RE P/S 34%

Carl RE P/S 17%

Fuldt ansvarlig deltager:

Komplementarselskabet af 14. april 2016 ApS.

**Noter****7. Indvendig vedligeholdelse**

Lov om leje, §22:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo	2.217.505	2.145.119
Hensættelse i regnskabsåret	371.649	374.087
Forbrug indvendig vedligeholdelse	-187.437	-301.701
<b>Hensættelse 31. december</b>	<b>2.401.717</b>	<b>2.217.505</b>

**8. Anden gæld**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Deposita	1.545.421	1.435.381
Leverandørgæld	19.238	144.119
A-skat og lignende	22.926	28.927
Øvrige skyldige omkostninger	365.425	44.703
Kreditorer	19.238	144.119
	<b>1.972.248</b>	<b>1.797.249</b>

**9. Eventualforpligtelser**

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hensættelser 1. januar	0	0
Årets hensættelser	856.480	856.480
Afholdte omkostninger	-792.843	-588.091
Overført til § 18 b	-63.637	-268.389
	<b>0</b>	<b>0</b>

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 b:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Bindingspligt 1. januar</b>		
Bindingspligt 1. januar	-9.811.870	-10.851.852
Årets hensættelser	773.673	771.593
Overført fra § 18	63.637	268.389
	<b>-8.974.560</b>	<b>-9.811.870</b>

Civilstyrelsen har den 30. marts 2017 meddelt en række lejere i Selskabets ejendom fri proces til en retssag mod selskabet, og lejerne har herefter i september 2017 stævnet selskabet. Retssagen vedrører anerkendelse af, at lejerne skal tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis.

Efter ledelsens opfattelse er der ikke grundlag for, at ejendommen skal tilbydes lejerne på andelsbasis, og ledelsen og eksterne rådgivere vurderer det som overvejende sandsynligt, at selskabet bliver frifundet.