

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

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

CVR-nr. 19716112

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. maj 2017

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

Selskabet er blevet handlet pr. 1. juli 2016.

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg realiserede i 2016 et resultat af primær drift på 24.178.930 DKK mod 95.859.297 DKK i 2015. Primær drift er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen i 2016 på 22.090.658 DKK mod 95.046.477 DKK i 2015.

Årets resultat udgjorde 24.307.537 DKK mod 95.938.280 DKK i 2015.

Selskabet forventer i 2017 en omsætning, et primært driftsresultat excl. dagsværdireguleringer på niveau med 2016.

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 2016 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 96,8%.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Civilstyrelsen har den 30. marts 2017 meddelt en række lejere i ejendommen Islands Brygge 15-19 m.fl. fri proces til en retssag mod selskabet. Lejernes advokat har oplyst, at retssagen vil vedrøre anerkendelse af, at lejerne skal tilbydes at overtage ejendommen Islands Brygge 15-19 m.fl. på andelsbasis.

Efter ledelsens opfattelse, er der ikke grundlag for at ejendommen skal tilbydes lejerne på andelsbasis.

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2017

Direktion

Carsten Viggo Bæk
Direktør

Bestyrelse

Michael Bruhn
Formand

Erik Veedfald

Lars Blaabjerg Christensen

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 forsætte 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 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 væsentlig 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 krævende 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 9. maj 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

Virksomhedsoplysninger

| | |
|--------------------------|--|
| Virksomheden | 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 2016 - 31. december 2016 |
| Hjemstedskommune | Frederiksberg |
| Bestyrelse | Michael Bruhn, Formand Erik Veedfald Lars Blaabjerg Christensen |
| Direktion | Carsten Viggo Bæk, Direktør |
| Revisor | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr. 33963556 Weidekampsgade 6 2300 København S |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes den 9. maj 2017. |

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsætning | | <u>6.026.019</u> | <u>5.640.636</u> |
| Værdiregulering af ejendom | | 22.090.658 | 95.046.477 |
| Eksterne omkostninger | | -3.749.733 | -4.647.856 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-188.014</u> | <u>-179.960</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 24.178.930 | 95.859.297 |
| Finansielle indtægter | 2 | 269.541 | 226.472 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-104.133</u> | <u>-147.489</u> |
| Resultat før skat | | 24.344.338 | 95.938.280 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-36.801</u> | <u>0</u> |
| Årets resultat | | 24.307.537 | 95.938.280 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>24.307.537</u> | <u>95.938.280</u> |
| Resultatdesponering | | 24.307.537 | 95.938.280 |

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 5 | 196.000.000 | 170.952.442 |
| Materielle anlægsaktiver | | 196.000.000 | 170.952.442 |
| Anlægsaktiver | | 196.000.000 | 170.952.442 |
| Tilgodehavende tilknyttede virksomheder | | 5.346.382 | 1.850.894 |
| Andre tilgodehavender | | 96.951 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 119.115 | 0 |
| Tilgodehavender | | 5.562.448 | 1.850.894 |
| Værdipapirer | | 0 | 3.534.320 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 0 | 3.534.320 |
| Likvide beholdninger | | 900.103 | 1.474.717 |
| Omsætningsaktiver | | 6.462.551 | 6.859.931 |
| Aktiver | | 202.462.551 | 177.812.373 |

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 196.758.739 | 172.451.202 |
| Egenkapital | 6 | 197.258.739 | 172.951.202 |
| Indvendig vedligeholdelse | 7 | 2.217.505 | 2.145.119 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.217.505 | 2.145.119 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 144.119 | 113.000 |
| Anden gæld | 8 | 1.797.249 | 1.671.573 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.044.939 | 931.479 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.986.307 | 2.716.052 |
| Gældsforpligtelser | | 2.986.307 | 2.716.052 |
| Passiver | | 202.462.551 | 177.812.373 |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret som følge af, at selskabet er overgået til at indregne 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 og udvendig 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 nominal 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 nominal værdi.

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

Noter

| | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 185.084 | 177.179 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.930 | 2.781 |
| | 188.014 | 179.960 |
| 2. Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter, værdipapirer | 218.295 | 172.282 |
| Renter tilknyttede virksomheder | 51.246 | 45.144 |
| Andre renter | 0 | 9.046 |
| | 269.541 | 226.472 |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Renteudgifter, andet | -4.724 | 0 |
| Renteudgifter, bank | -5.700 | -1.566 |
| Værdiregulering på værdipapirer | -93.709 | -145.923 |
| | -104.133 | -147.489 |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Regulering af tidligere års skat | -36.801 | 0 |
| | -36.801 | 0 |
| Der påhviler ikke selskabet skat, jf. anvendt regnskabspraksis. | | |
| 5. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 28.627.811 | 28.404.846 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 2.956.900 | 222.965 |
| Kostpris ultimo | 31.584.711 | 28.627.811 |
| Dagsværdireguleringer primo | 142.324.631 | 47.278.154 |
| Årets værdiregulering | 22.090.658 | 95.046.477 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 164.415.289 | 142.324.631 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 196.000.000 | 170.952.442 |

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

Noter

2016
kr. 2015
kr.

Selskabet ejer ejendommen beliggende i København S. Ejendommens antal kvadratmeter er 10.606 og omfatter 72 beboelseslejemål og 23 erhvervslejemål.
Selskabets ejendom er 97% udlejet pr. 31. december 2016.

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 4,13%. 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 i gennemsnit 0,25% -point vil reducere den samlede dagsværdi med 7.680.000 DKK.

Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2016 18.480 DKK pr. kvm. mod 16.118 DKK pr. kvm. ultimo 2015.

En ekstern vurderingsmand har assisteret ved fastsættelse af dagsværdien.

6. Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Ialt |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| 1. Januar 2016 | 500.000 | 172.451.202 | 172.951.202 |
| Overført resultat | | 24.307.537 | 24.307.537 |
| 31. december 2016 | 500.000 | 196.758.739 | 197.258.739 |

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.

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

Noter

2016
kr. 2015
kr.

7. Indvendig vedligeholdelse

Lov om leje, §22:

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Saldo indvendig vedligeholdelse - primo | 2.145.119 | 2.005.890 |
| Hensættelse i regnskabsåret | 374.087 | 374.087 |
| Forbrug indvendig vedligeholdelse | -301.701 | -234.858 |
| Hensættelse 31. december | 2.217.505 | 2.145.119 |

8. Anden gæld

| | | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Deposita | 1.435.381 | 1.281.664 |
| Leverandørgæld | 144.119 | 43.372 |
| A-skat og lignende | 28.927 | 28.297 |
| Øvrige skyldige omkostninger | 188.822 | 318.240 |
| | 1.797.249 | 1.671.573 |

9. Eventualforpligtelser

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18:

| | | |
|------------------------|----------|------------|
| Hensættelser 1. januar | 0 | 0 |
| Årets hensættelser | 856.480 | 845.774 |
| Afholdte omkostninger | -588.091 | -2.607.351 |
| Overført til § 18 b | -268.389 | 1.761.577 |
| | 0 | 0 |

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 b:

Bindingspligt 1. januar

| | | |
|-------------------------|-------------------|--------------------|
| Bindingspligt 1. januar | -10.851.852 | -9.851.162 |
| Årets hensættelser | 771.593 | 760.887 |
| Overført fra § 18 | 268.389 | -1.761.577 |
| | -9.811.870 | -10.851.852 |

Civilstyrelsen har den 30. marts 2017 meddelt en række lejere i ejendommen Islands Brygge 15-19 m.fl. fri proces til en retssag mod selskabet. Lejernes advokat har oplyst, at retssagen vil vedrøre anerkendelse af, at lejerne skal tilbydes at overtage ejendommen Islands Brygge 15-19 m.fl. på andelsbasis.

Efter ledelsens opfattelse, er der ikke grundlag for at ejendommen skal tilbydes lejerne på andelsbasis.