

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

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

CVR-nr. 19716414

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 C.F. Richsvej 99-101

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 på Frederiksberg. Ejendommen omfatter 74 beboelseslejemål, 14 erhvervslejemål samt 46 øvrige lejemål.

Året i hovedtræk

Generelt er året forløbet tilfredsstillende og uden væsentlige negative overraskelser.

Ejendomspartnerselskabet C. F. Richsvej 99-101 realiserede i 2017 et resultat før finansielle poster på 20.250.478 DKK mod 20.488.417 DKK i 2016. Resultat før finansielle poster er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen i 2017 på 17.236.183 DKK mod 18.133.754 DKK i 2016.

Årets resultat udgjorde 22.015.801 DKK mod 20.417.152 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 89,4%.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101.

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 C.F. Richsvej 99-101

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101 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.

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
MNE-nr. 23295

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101 c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
Telefax	70302021
CVR-nr.	19716414
Stiftelsesdato	24. januar 1928
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
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 26. januar 2018.

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		<u>6.416.064</u>	<u>5.878.084</u>
Værdiregulering af ejendom		17.236.183	18.133.754
Eksterne omkostninger		-3.167.495	-3.292.554
Personaleomkostninger	1	-184.274	-180.867
Afskrivninger		<u>-50.000</u>	<u>-50.000</u>
Resultat før finansielle poster		20.250.478	20.488.417
Finansielle indtægter	2	47.808	576.926
Finansielle omkostninger	3	<u>-620.089</u>	<u>-648.404</u>
Resultat før skat		19.678.197	20.416.939
Skat af årets resultat	4	<u>2.337.604</u>	<u>213</u>
Årets resultat		22.015.801	20.417.152
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>22.015.801</u>	<u>20.417.152</u>
Resultatdesponering		22.015.801	20.417.152

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	37.498	87.498
Investeringsjendomme	6	208.761.357	190.000.000
Materielle anlægsaktiver		208.798.855	190.087.498
Anlægsaktiver		208.798.855	190.087.498
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.162.057	2.098.394
Andre tilgodehavender		106.169	87.856
Periodeafgrænsningsposter		68.534	77.328
Tilgodehavender		2.336.760	2.263.578
Likvide beholdninger		5.235.055	2.468.980
Omsætningsaktiver		7.571.815	4.732.558
Aktiver		216.370.670	194.820.056

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital		600.000	600.000
Overført resultat		192.769.238	170.753.438
Egenkapital	7	193.369.238	171.353.438
Hensatte forpligtelser			
Indvendig vedligeholdelse	8	2.481.184	2.125.116
Hensatte forpligtelser		2.481.184	2.125.116
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.234	89.967
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.524.661	18.653.249
Anden gæld	9	1.739.894	1.535.070
Periodeafgrænsningsposter		1.195.459	1.063.216
Kortfristede gældsforpligtelser		20.520.248	21.341.502
Gældsforpligtelser		20.520.248	21.341.502
Passiver		216.370.670	194.820.056
Eventualforpligtelser	10		

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101 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.

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.

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.

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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 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 C.F. Richsvej 99-101

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	181.516	177.974
Andre omkostninger til social sikring	2.758	2.893
	184.274	180.867
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter ved finansiering	0	398.705
Obligationsrenter	0	121.687
Renter tilknyttede virksomheder	47.808	56.534
	47.808	576.926
3. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, bank	-14.532	-6.795
Renter tilknyttede virksomheder	-605.557	-586.371
Urealiserede kurstab	0	-52.238
Renteudgifter, andet	0	-3.000
	-620.089	-648.404
4. Skat af årets resultat		
Regulering af tidligere års skat	-2.337.604	-213
	-2.337.604	-213
Der påhviler ikke selskabet skat, jf. anvendt regnskabspraksis.		
5. Driftsmidler		
Driftsmidler		
Kostpris 1. januar	540.225	540.225
Kostpris 31. december	540.225	540.225
Ned- og afskrivninger 1. januar	-452.727	-402.727
Afskrivninger	-50.000	-50.000
Ned- og afskrivninger 31. december	-502.727	-452.727
Regnskabsmæssig værdi 31. december	37.498	87.498

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	28.220.019	27.737.737
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.525.174	482.282
Kostpris ultimo	29.745.193	28.220.019
Dagsværdireguleringer primo	161.779.981	143.646.227
Årets værdiregulering	17.236.183	18.133.754
Dagsværdireguleringer ultimo	179.016.164	161.779.981
Regnskabsmæssig værdi ultimo	208.761.357	190.000.000

Selskabet ejer ejendommen beliggende på Frederiksberg. Ejendommens antal kvadratmeter er 11.337 og omfatter 74 beboelseslejemål, 14 erhvervslejemål samt 46 øvrige lejemål. 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 3,82%. 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 -16.642.783 DKK.

Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2017 18.414 DKK pr. kvm. mod 16.771 DKK pr. kvm. ultimo 2016.

En ekstern vurderingsmand har assisteret ved fastsættelse af dagsværdien.

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Noter

2017
kr. 2016
kr.

7. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Ialt
1. januar	600.000	170.753.437	171.353.437
Overført resultat	0	22.015.801	22.015.801
31. december	600.000	192.769.238	193.369.238

Selskabskapital

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

Selskabskapitalen består af 200 aktier á nominel 1.000 kr., 10 aktier á nominel 5.000 kr., 1 aktier á nominel 50.000 kr., 1 aktie á nominel 200.000 kr. samt 1 aktie á 100.000 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.

8. Indvendig vedligeholdelse

Lov om leje, §22:

Saldo indvendig vedligeholdelse - primo	2.125.116	2.111.936
Hensættelse i regnskabsåret	398.200	421.167
Forbrug indvendig vedligeholdelse	-42.132	-407.987
Hensættelse 31. december	2.481.184	2.125.116

9. Anden gæld

Deposita	1.291.743	1.138.851
A- skat og lignende	22.764	25.589
Øvrige skyldige omkostninger	425.387	370.630
	1.739.894	1.535.070

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Noter

2017	2016
kr.	kr.

10. Eventualforpligtelser

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18:

Hensættelser 1. januar	0	0
Årets hensættelser	942.180	942.180
Afholdte omkostninger	-657.724	-656.163
Overført til § 18 b	-284.456	-286.017
	<u>0</u>	<u>0</u>

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 b:

Bindingspligt 1. januar

Bindingspligt 1. januar	-18.157.892	-19.266.503
Årets hensættelser	822.594	822.594
Overført fra § 18	284.456	286.017
	<u>-17.050.842</u>	<u>-18.157.892</u>

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

Det forventes, at retssag vil blive anlagt i 2018.

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