

ApS Skt. Knuds Torv

c/o I/S Ejendomsinvest

2100 København Ø

CVR-nr. 21 14 67 30

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24/05 2017

Claus Dennig Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for ApS Komplementarselskabet Skt. Knuds Torv.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. maj 2017

Direktion

Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ApS Skt. Knuds Torv

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Skt. Knuds Torv for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Søborg, den 8. maj 2017

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS Skt. Knuds Torv
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 21 14 67 30
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Direktion

Michael Kaa Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen Skt. Knuds Torv 7-15, Århus.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 33.257.252, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 7.472.356.

Usikkerhed ved indregning og måling

I Årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelige indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtigelser:

Finansiel usikkerhed

Selskabet har i 2017 indgået aftale med Danske bank og Real Kredit Danmark omkring et 20 årig lån bestående af to lån på henholdsvis 45.000.000 kr annuitet/afdragsfrit og 53.000.000 kr annuitetslån.

Dagsværdi på ejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftafkastet med et afkastkrav, som fastsættes ved ledelsen individuelt for hver ejendom.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender relaterer sig primært til selskabet Proark ApS. Selskabets egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunktet væsentlig negativ. Andre tilgodehavender er således værdiansat under forudsætning af, at Proark ApS vil være going concern.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Udover aftalen med Danske Bank og Realkredit Danmark.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Komplementarselskabet Skt. Knuds Torv for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af regnskabslementer fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i 2016 ændret regnskabspraksis vedr. gældsforpligtelser, idet prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris og i tidligere år skulle indregnes til dagsværdi. Ændringen har ikke beløbsmæssig effekt, idet dagsværdien af selskabets gæld vedr. investeringsejendommen er identiske med den amortiseret kostpris.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtæger indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter Selskabets andel af driftsomkostninger, omkostninger til administration, reparation og vedligeholdelse, tab på debitorer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmede valuta.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med til knyttede danske virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt underskud.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og furudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Nettoomsætning		12.105.228	11.242.028
Andre eksterne omkostninger		<u>-3.061.330</u>	<u>-1.716.793</u>
Bruttoresultat		9.043.898	9.525.235
Værdireguleringer af investeringsejendomme		<u>41.100.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		50.143.898	9.525.235
Finansielle indtægter		642.085	632.888
Finansielle omkostninger	1	<u>-8.148.481</u>	<u>-8.095.714</u>
Resultat før skat		42.637.502	2.062.409
Skat af årets resultat	2	<u>-9.380.250</u>	<u>113.642</u>
Årets resultat		<u>33.257.252</u>	<u>2.176.051</u>
Overført resultat		<u>33.257.252</u>	<u>2.176.051</u>
		<u>33.257.252</u>	<u>2.176.051</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>195.000.000</u>	<u>153.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>195.000.000</u>	<u>153.900.000</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>2.022.249</u>	<u>2.002.227</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.022.249</u>	<u>2.002.227</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>197.022.249</u>	<u>155.902.227</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		<u>0</u>	<u>559.491</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>559.491</u>
Likvide beholdninger		<u>1.148</u>	<u>243</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.148</u>	<u>559.734</u>
Aktiver i alt		<u>197.023.397</u>	<u>156.461.961</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		130.000	130.000
Overført resultat		<u>7.342.356</u>	<u>-25.914.895</u>
Egenkapital	4	<u>7.472.356</u>	<u>-25.784.895</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>14.826.854</u>	<u>5.446.604</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>14.826.854</u>	<u>5.446.604</u>
Anden gæld		<u>31.016.208</u>	<u>31.016.208</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>31.016.208</u>	<u>31.016.208</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	126.750.000	133.500.000
Kreditinstitutter		9.113.749	5.855.108
Anden gæld	5	7.558.806	6.146.834
Deposita		<u>285.424</u>	<u>282.102</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>143.707.979</u>	<u>145.784.044</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>174.724.187</u>	<u>176.800.252</u>
Passiver i alt		<u>197.023.397</u>	<u>156.461.961</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>8.148.481</u>	<u>8.095.714</u>
	<u>8.148.481</u>	<u>8.095.714</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>9.380.250</u>	<u>-113.642</u>
	<u>9.380.250</u>	<u>-113.642</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>143.650.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>143.650.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	10.250.000
Årets værdireguleringer	<u>41.100.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>51.350.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>195.000.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 10.529 og et afkastkrav på 5,25 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 % af ejendommens samlede areal, svarende til budgetterede lejeindtægter på t.kr. 11.208. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Såfremt ejendommen ikke er fuldt udlejet eller der er forventninger om tomgang, er der i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	130.000	-25.914.896	-25.784.896
Årets resultat	0	33.257.252	33.257.252
Egenkapital 31. december 2016	130.000	7.342.356	7.472.356

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2016 kr.	2015 kr.
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	31.016.208	31.016.208
Langfristet del	31.016.208	31.016.208
Inden for et år	126.750.000	133.500.000
Øvrig kortfristet anden gæld	7.558.806	6.146.834
Kortfristet del	134.308.806	139.646.834
	165.325.014	170.663.042

Noter til årsrapporten

6 Usikkerhed ved indregning og måling

I Årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelige indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtigelser:

Finansiell usikkerhed

Selskabet har i 2017 indgået aftale med Danske bank og Real Kredit Danmark omkring et 20 årig lån bestående af to lån på henholdsvis 45.000.000 kr annuitet/afdragsfrit og 53.000.000 kr annuitetslån. .

Dagsværdi på ejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftafkastet med et afkastkrav, som fastsættes ved ledelsen individuelt for hver ejendom.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender relaterer sig primært til selskabet Proark ApS. Selskabets egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunktet væsentlig negativ. Andre tilgodehavender er således værdiansat under forudsætning af, at Proark ApS vil være going concern.

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede hæftelse på balancedagen er endnu ikke opgjort.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I Selskabets ejendom er deponeret ejerpantebreve som sikkerhed til kreditinstitutter.

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

I Selskabets ejendom er deponeret ejerpantebreve som sikkerhed til kreditinstitutter.

Nomial værdi af ejerpantebrev DKK kr. 151.495.748

Bogført værdi af pantsatte aktiver kr. 195.000.000

Selskabets husleje konto er stillet i pant til sikkerhed for 1. prioritetspanthaver.

Der er endvidere afgivet tranport i lejeindtægten til sikkerhed for kreditinstitutter

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

International Ejendomsinvest ApS

Nærtstående Parter

Bestemmende indflydelse:

Michael Kaa Andersen
Vedbæk Strandvej 428
2950 Vedbæk