

REVISIONSFIRMAET

GUTFELT®

Registrerede revisorer

Lennart Gutfelt
Lisa Kolbye
Susanne Fagerli-Nielsen
Gitte Vang

MKP Ejendomme ApS

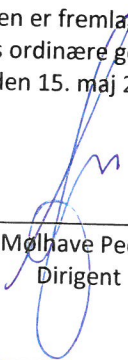
c/o Dan Knudsen
Ledøjetofte 4, Ledøje
2765 Smørum

CVR-nr. 29919259

Årsrapport for 2017

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. maj 2018



Jan Mølhavn Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	12
Balance	13
Noter.....	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for MKP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledøje, den 11. maj 2018

Direktion

Jan Mølhave Pedersen
Direktør

Dan Eberhardt Knudsen
Direktør

Jens-Peter Kretschmar Pedersen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MKP Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MKP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 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 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 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.

Kastrup, den 11. maj 2018

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

CVR-nr. 13254192



Lisa Kolbye

Registreret revisor

mne745

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	MKP Ejendomme ApS c/o Dan Knudsen Ledøjetofte 4, Ledøje 2765 Smørum
CVR-nr.	29919259
Stiftelsesdato	25. september 2006
Hjemsted	Ballerup
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Jan Mølhav Pedersen, Direktør Dan Eberhardt Knudsen, Direktør Jens-Peter Kretschmar Pedersen, Direktør
Associerede virksomheder	PUY ApS Holdingselskabet af 13. marts 1957 ApS Step Holding ApS
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup CVR-nr.: 13254192

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom samt handelsvirksomhed og investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 5.331.753, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 82.116.308, og en egenkapital på kr. 23.419.401.

Investerings ejendommene måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Værdiansættelse af ejendommene pr. 31. december 2017 er baseret på et afkastkrav på henholdsvis 6 % og 7 %. Der knytter sig en naturlig usikkerhed til værdiansættelsen af ejendommene.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør henholdsvis 50,4 mio. kr. og 30,1 mio. kr. Dagsværdien for ejendommene opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet og en ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -3,8 mio.kr. og -2 mio. kr. henholdsvis 4,5 mio. kr og 2,3 mio kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for MKP Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden tilvalgt enkelte regler i klasse C.

Skema

Virksomheden har valgt at anvende årsregnskabslovens skema 1, balance i kontoform og skema 3, resultatopgørelse i beretningsform - artsopdelt

Ændret regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Tidligere er grunde og bygninger opskrevet til dagsværdi jf. Årsregnskabslovens § 41. Ledelsen vurderer, at grunde og bygninger har karakter af investeringsejendomme og ønsker derfor at opskrive efter reglerne i § 38 fra og med regnskabsåret 2017. Ændring i praksis medfører, at op-/nedskrivninger på ejendomme driftsføres, mod tidligere at være indregnet direkte i egenkapitalen. For indeværende år, har det den betydning, at årets resultat forbedres med kr. 2.720.041 og sidste års resultat forringes med kr. 460.686.
- Ændringen i regnskabspraksis har den betydning, at prioritetsgæld ikke længere skal indregnes til dagsværdi jf. ændringer til Årsregnskabsloven. Ændringen medfører derved, at tidligere indregnede reserve for kursreguleringer på egenkapitalen skal tilbageføres. For indeværende år, har det ingen betydning, men for sidste år har det den betydning, at egenkapitalen forbedres med kr. 40.221 og anden gæld der er optaget ved udstedelse af obligationer bliver tilsvarende kr. 40.221 mindre.
- Ændring i praksis har ingen skattemæssig betydning.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 13.200 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.531.224	4.032.390
Personaleomkostninger	1	2.750	2.316
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		4.600.000	0
Driftsresultat		9.133.974	4.034.706
Andre finansielle indtægter		328.273	0
Andre finansielle omkostninger		-2.234.272	-2.667.039
Resultat før skat		7.227.975	1.367.667
Skat af årets resultat	2	-1.896.222	-460.686
Årets resultat		5.331.753	906.981
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.331.753	906.981
Resultatdisponering		5.331.753	906.981

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	3, 4	<u>80.500.000</u>	<u>75.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>80.500.000</u>	<u>75.900.000</u>
Anlægsaktiver		<u>80.500.000</u>	<u>75.900.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>253</u>	<u>2.785</u>
Tilgodehavender		<u>253</u>	<u>2.785</u>
Likvide beholdninger		<u>1.616.055</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.616.308</u>	<u>2.785</u>
Aktiver		<u>82.116.308</u>	<u>75.902.785</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital	5	126.000	126.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	6	-2.698.609	-4.075.075
Overført resultat	7	25.992.010	20.660.257
Egenkapital		23.419.401	16.711.182
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		6.446.944	4.566.985
Hensatte forpligtelser		6.446.944	4.566.985
Gældsforpligtelser			
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		2.698.609	4.075.075
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		44.225.524	44.829.703
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.508.562	1.427.282
Langfristede gældsforpligtelser	8	48.432.695	50.332.060
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		274.998	957.522
Gæld til associerede virksomheder		2.851.455	2.715.672
Anden gæld		690.815	619.364
Kortfristede gældsforpligtelser		3.817.268	4.292.558
Gældsforpligtelser		52.249.963	54.624.618
Passiver		82.116.308	75.902.785
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2017	2016
1. Personalemkostninger		
Lønninger	-2.750	-2.316
Personalemkostninger	-2.750	-2.316
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	16.263	0
Regulering af eventualskatter	1.879.959	460.686
Skat af årets resultat	1.896.222	460.686
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	59.086.527	59.086.527
Kostpris ultimo	59.086.527	59.086.527
Dagsværdireguleringer primo	16.813.473	16.813.473
Årets reguleringer	4.600.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	21.413.473	16.813.473
Regnskabsmæssig værdi ultimo	80.500.000	75.900.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme:

Riberhus på 1951 m2 beliggende Centrumgaden, Ballerup.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er historisk set 100 % udlejet, med undtagelse af naturlig tomgang i forbindelse med skift af lejer. Afkastkravet udgør 6 % pr. 31. december 2017.

En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med - 3,8 mio. kr. henholdsvis 4,5 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 25.833 kr./m2.

Helsehuset på 2.275 m2 beliggende Hold-An Vej, Ballerup.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er historisk set 100 % udlejet, med undtagelse af naturlig tomgang i forbindelse med skift af lejer. Afkastkravet udgør 7 % pr. 31. december 2017.

En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med - 2 mio. kr. henholdsvis 2,3 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 13.231 kr./m2.

Noter

2017

2016

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -3,8 mio.kr. og -2 mio. kr. henholdsvis 4,5 mio. kr og 2,3 mio kr. jf. omtale heraf i note 3.

5. Virksomhedskapital

Saldo primo	126.000	126.000
Saldo ultimo	126.000	126.000

Selskabskapitalen er fordelt i 126 anparter á kr. 1.000.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Saldo primo	-4.075.075	-4.970.437
Årets tilgang	1.376.466	895.362
Saldo ultimo	-2.698.609	-4.075.075

7. Overført resultat

Saldo primo	20.660.257	19.753.276
Årets tilgang	5.331.753	906.981
Saldo ultimo	25.992.010	20.660.257

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	2.698.609	0	814.054
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	44.225.524	274.998	39.445.255
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.508.562	0	1.508.562
	48.432.695	274.998	41.767.871

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswapaftale med Danske Bank vedrørende kreditforeningslån og banklån på t.kr. 39.905. Den variable rente er byttet til følgende aftaler:

T.kr. 16.884 til en fast rente på 3,77 % indtil 31. december 2020. Markedsværdien af den finansielle aftale pr. 31. december 2017 viser en negativ markedsværdi på t.kr. 1.885.

T.kr. 23.020 til en fast rente på 1,34 % indtil 31. december 2027. Markedsværdien af den finansielle aftale pr. 31. december 2017 viser en negativ markedsværdi på t.kr. 814.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen, udover dem der fremgår af årsregnskabet.

Noter

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitut:
Grunde og bygninger; pantebreve t.kr. 45.446.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut:
Grunde og bygninger, ejerpantebreve t.kr. 13.350.

Aktiver der er anvendt som sikkerhed har en regnskabsmæssig væri til t.kr. 80.500.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Hold-An vej 5 er byrde lyst pantstiftende t.kr. 200.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen, udover dem der fremgår af årsregnskabet.