

Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for 2017
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2018

Jimmy Nyland Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. marts 2018

Direktion

Claus Tolstrup Nielsen

Bestyrelse

Jørgen Larsen
formand

Kasper Laurits Hansen Happel

Jimmy Nyland Andersen

Claus Tolstrup Nielsen

Claus Bo Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 9. marts 2018

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S Thujavej 43 5250 Odense SV CVR-nr.: 33 03 69 73 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 15. juni 2010 Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Jørgen Larsen, formand Kasper Laurits Hansen Happel Jimmy Nyland Andersen Claus Tolstrup Nielsen Claus Bo Jensen
Direktion	Claus Tolstrup Nielsen
Modervirksomhed	Vesterløkken Holding ApS
Revision	REVISION & RÅD Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og udlejning heraf samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,12%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 1.717.766, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 30.994.855.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende til trods for, at resultatet er negativt påvirket af kurstab på 3.609 t.kr. i forbindelse med låneomlægning.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet afsluttet den igangværende omlægning af realkreditfinansieringen, der omfatter en væsentlig del af selskabets langfristede gældsforpligtelser. Omlægningen har ikke medført yderligere omkostninger, som væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling.

Derudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse, ejendomsskatter og forsikring m.v. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder 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 overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 uforudsigelige. 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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

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 provenuet 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 måles til amortiseret kostpris, svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste		5.697.142	5.531
Personaleomkostninger	1	-12.459	-10
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-5.000</u>	<u>-3</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		5.679.683	5.518
Værdireguleringer af investeringsejendomme		<u>2.030.833</u>	<u>2.270</u>
Resultat før finansielle poster		7.710.516	7.788
Finansielle indtægter		141.863	120
Finansielle omkostninger	2	<u>-5.827.949</u>	<u>-2.124</u>
Resultat før skat		2.024.430	5.784
Skat af årets resultat	3	<u>-306.664</u>	<u>-1.014</u>
Årets resultat		<u>1.717.766</u>	<u>4.770</u>
Overført resultat		<u>1.717.766</u>	<u>4.770</u>
		<u>1.717.766</u>	<u>4.770</u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	4	132.774.742	130.383
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>17.500</u>	<u>22</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>132.792.242</u>	<u>130.405</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>132.792.242</u>	<u>130.405</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.805	86
Andre tilgodehavender		<u>1.769.784</u>	<u>3.355</u>
Tilgodehavender		<u>1.780.589</u>	<u>3.441</u>
Likvide beholdninger		<u>2.664.446</u>	<u>16</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.445.035</u>	<u>3.457</u>
AKTIVER I ALT		<u>137.237.277</u>	<u>133.862</u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		1.125.000	1.125
Overført resultat		<u>29.869.855</u>	<u>28.152</u>
Egenkapital i alt	6	<u>30.994.855</u>	<u>29.277</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.197.000</u>	<u>2.643</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.197.000</u>	<u>2.643</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>91.605.071</u>	<u>93.063</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>91.605.071</u>	<u>93.063</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.591.357	1.568
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.176.390	2.550
Selskabsskat		752.664	719
Anden gæld		<u>7.919.940</u>	<u>4.042</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.440.351</u>	<u>8.879</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>104.045.422</u>	<u>101.942</u>
PASSIVER I ALT		<u>137.237.277</u>	<u>133.862</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	2017 kr.	2016 t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	-14.557	-11
Pensioner	23.908	18
Andre omkostninger til social sikring	3.108	3
	<u>12.459</u>	<u>10</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	96.134	101
Andre finansielle omkostninger	5.731.815	2.023
	<u>5.827.949</u>	<u>2.124</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	752.664	719
Årets udskudte skat	-446.000	295
	<u>306.664</u>	<u>1.014</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017		115.725.484
Tilgang i årets løb		360.899
		<u>116.086.383</u>
Kostpris 31. december 2017		

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	Investerings- ejendomme
Værdireguleringer 1. januar 2017	14.657.526
Årets værdireguleringer	2.030.833
Værdireguleringer 31. december 2017	16.688.359
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	132.774.742

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ni investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense C, Odense S, Odense SV samt Middelfart og Nyborg. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene i Odense C består af 6.354 m², der er fordelt på 71 lejemål. Ejendommene i Odense S og Odense SV består af 287 m², der er fordelt på 4 lejemål. Ejendommen i Middelfart består af 1.516 m², der er fordelt på 15 lejemål. Ejendommene i Nyborg består af 2.994 m², der er fordelt på 38 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31 december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5%-5,25% for Odense C, Odense S og Odense SV, 5,25% for Middelfart og 5%-6% for Nyborg. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,12%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,62	5,12	5,62
Dagsværdi	146.789.997	132.774.742	121.255.378
Ændring i dagsværdi	14.015.255	0	-11.519.364

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	25.000
Kostpris 31. december 2017	<u>25.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	2.500
Årets afskrivninger	<u>5.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>7.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>17.500</u></u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.125.000	28.152.089	29.277.089
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.717.766</u>	<u>1.717.766</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u><u>1.125.000</u></u>	<u><u>29.869.855</u></u>	<u><u>30.994.855</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>94.629.146</u>	<u>93.196.428</u>	<u>1.591.357</u>	<u>77.856.220</u>
	<u><u>94.629.146</u></u>	<u><u>93.196.428</u></u>	<u><u>1.591.357</u></u>	<u><u>77.856.220</u></u>

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået administrationsaftale, der kan opsiges med 6 måneders varsel til ophør ved udgangen af et kalenderår. Den resterende forpligtelse pr. 31. december 2017 udgør 374 t.kr.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder med Vesterløkken Holding ApS som administrationsselskab. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsrapport, Vesterløkken Holding ApS, CVR-nr. 32 64 66 38. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 93.196 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 132.775 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser over for ejerforeninger m.fl. er der deponeret ejerpantebreve på samlet 1.244 t.kr., der ligeledes giver pant i ovenstående investeringsejendomme.