

# **Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S**

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2016  
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31/3 2017

---

Jimmy Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter til årsrapporten	16

## **Ledelsespåtegning**

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. februar 2017

### **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 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 regnskabsbrugere 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.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

Odense, den 27. februar 2017

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

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S Thujavej 43 5250 Odense SV  CVR-nr.: 33 03 69 73 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. juni 2010 Hjemsted: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Larsen, formand Kasper Laurits Hansen Happel Jimmy Nyland Andersen Claus Tolstrup Nielsen Claus Bo Jensen
<b>Direktion</b>	Claus Tolstrup Nielsen
<b>Modervirksomhed</b>	Vesterløkken Holding ApS
<b>Revision</b>	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 5,11%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen under note 4.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 4.769.896, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 29.277.090.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Gældsforpligtelserne skal efter den nye regnskabspraksis måles til amortiseret kostpris.

Sammenligningstillene for regnskabsåret 2015, der påvirkes af ændringen i anvendt regnskabspraksis, er tilpasset i resultatopgørelsen, balancen og noterne.

Den indregnede praksisændring forøger resultatet pr. 31. december 2015 med 382 t.kr., ligesom egenkapitalen forøges med 4.207 t.kr. Balancesummen er ikke påvirket af ændringen.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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, herunder reparation og vedligeholdelse, forsikringer og ejendomsskatter m.v. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af real-kreditlån 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 ejendommenes anskaffelses-sum 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.

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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 gælds metode 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.520.704</b>	<b>5.829</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.500	0
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-181</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>5.518.204</b>	<b>5.648</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>2.270.238</u>	<u>2.313</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.788.442</b>	<b>7.961</b>
Finansielle indtægter		119.930	6
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.124.108</u>	<u>-2.781</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.784.264</b>	<b>5.186</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-1.014.368</u>	<u>-1.057</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.769.896</u></b>	<b><u>4.129</u></b>
Overført resultat		<u>4.769.896</u>	<u>4.129</u>
		<b><u>4.769.896</u></b>	<b><u>4.129</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	4	130.383.010	126.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>22.500</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>130.405.510</u></b>	<b><u>126.800</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>130.405.510</u></b>	<b><u>126.800</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		84.480	32
Andre tilgodehavender		<u>3.354.327</u>	<u>41</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.438.807</u></b>	<b><u>73</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>16.355</u></b>	<b><u>3.260</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.455.162</u></b>	<b><u>3.333</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>133.860.672</u></b>	<b><u>130.133</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		1.125.000	1.125
Overført resultat		28.152.090	23.382
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6</b>	<b><u>29.277.090</u></b>	<b><u>24.507</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		2.643.000	2.348
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.643.000</u></b>	<b><u>2.348</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		93.061.145	94.624
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>93.061.145</u></b>	<b><u>94.624</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.568.001	1.545
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.550.260	2.679
Selskabsskat		718.938	615
Anden gæld		4.042.238	3.815
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.879.437</u></b>	<b><u>8.654</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>101.940.582</u></b>	<b><u>103.278</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>133.860.672</u></b>	<b><u>130.133</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>2.270.238</u>	<u>2.313</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>2.270.238</b></u>	<u><b>2.313</b></u>
	<u><u><b>2.270.238</b></u></u>	<u><u><b>2.313</b></u></u>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	101.052	108
Andre finansielle omkostninger	<u>2.023.056</u>	<u>2.673</u>
	<u><b>2.124.108</b></u>	<u><b>2.781</b></u>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	718.938	615
Årets udskudte skat	<u>295.430</u>	<u>442</u>
	<u><b>1.014.368</b></u>	<u><b>1.057</b></u>
 <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016		114.412.602
Tilgang i årets løb		<u>1.312.882</u>
Kostpris 31. december 2016		<u><u>115.725.484</u></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	Investerings- ejendomme
Værdireguleringer 1. januar 2016	12.387.288
Årets værdireguleringer	2.270.238
Værdireguleringer 31. december 2016	14.657.526
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>130.383.010</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav med et gennemsnit på 5,11%.

Ændringer i afkastssatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastssatsen 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 afkastssatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,61	5,11	5,61
Dagsværdi	144.524.334	130.383.010	118.762.421
Ændring i dagsværdi	14.141.324	0	-11.620.589

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang i årets løb	25.000
Kostpris 31. december 2016	<u>25.000</u>
Årets afskrivninger	2.500
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>2.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>22.500</u></u></b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	1.125.000	23.382.194	24.507.194
Årets resultat	<u>0</u>	<u>4.769.896</u>	<u>4.769.896</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u><u>1.125.000</u></u></b>	<b><u><u>28.152.090</u></u></b>	<b><u><u>29.277.090</u></u></b>

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.125	15.428	16.553
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>3.825</u>	<u>3.825</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2015	1.125	19.253	20.378
Årets resultat	<u>0</u>	<u>4.129</u>	<u>4.129</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u><u>1.125</u></u></b>	<b><u><u>23.382</u></u></b>	<b><u><u>24.507</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>96.168.938</u>	<u>94.629.146</u>	<u>1.568.001</u>	<u>82.244.831</u>
	<b><u>96.168.938</u></b>	<b><u>94.629.146</u></b>	<b><u>1.568.001</u></b>	<b><u>82.244.831</u></b>

### 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 2016 udgør 363 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 for indkomståret 2013 og frem samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties, som forfalder til betalingen den 1. juli 2012 eller senere.

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, 94.629 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 130.383 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser over for ejerforeninger m.fl. er der deponeret ejerpantebreve på 476 t.kr., der ligeledes giver pant i ovenstående investeringsejendomme.