

VECTA EJENDOMME ApS

C/O Lergravsvej 59
2300 København S

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2017

Christian Lund Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden VECTA EJENDOMME ApS
C/O Lergravsvej 59
2300 København S

CVR-nr: 33152248
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor Sønderup I/S, statsautoriserede revisorer
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted
DK Danmark

CVR-nr: 31824559
P-enhed: 1014960550

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Vecta Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22/05/2017

Direktion

Christian Lund Hansen

Jacob Götzsche

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i VECTA EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VECTA EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 regnskabet

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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.

Ringsted, 22/05/2017

Dennis Cronbach
Statsautoriseret revisor
Sønderup I/S, statsautoriserede revisorer
CVR: 31824559

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at være ejendomsselskab og drive udlejningsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien måles på baggrund af en afkastbaseret model. Dagsværdien fastsættes ud fra ledelsens skøn over det forventede løbende afkast, beliggenhed og stand.

Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen af selskabets ejendomme er i regnskabsåret forløbet tilfredsstillende og i overensstemmelse med de lagte budgetter. Selskabet har i året solgt Klosterstræde 19, hvilket har påvirket årets resultat positivt.

Resultatet har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet for regnskabsårets periode.

Andre eksterne omkostninger

Posten omfatter omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og administration mv.

Værdiregulering på investeringsejendomme og gæld

Posten omfatter årets op- og nedreguleringer til dagsværdi, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme og regulering af langfristet gæld til dagsværdi.

Finansielle poster

Posten omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Posten indeholder endvidere eventuelle tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Posten omfatter beregnet aktuel skat, forskydning i udskudt skat. I det omfang der er foretaget posteringer direkte på egenkapitalen, vil den hertil knyttede skat også være posteret direkte på egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af direkte forbundne anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelse af markedsværdien foretages ud fra en afkastbaseret model.

Dagsværdien beregnes som en kapitaliseret indtjeningsværdi for hver ejendom, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Ved opgørelsen af dagsværdien ud fra aftkastmodellen, tages udgangspunkt i det historiske realiserede driftsresultat for ejendommen, korrigeret for enkeltstående poster. Dagsværdien opgøres ved kapitalisering af driftsresultatet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen. Afkastkravet fastsættes ud fra tilsvarende ejendommens afkast, beliggende i samme område.

Omkstninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger på investeringsejendomme.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen, reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

Tilgodehavender reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger vedr. efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstpligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. I det omfang selskabet indregner udskudte nettoskatteaktiver, er disse målt til nettorealisationsværdi.

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 denne årsrapport er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsposter som knytter sig til selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af kursværdien på balancedagen med tillæg af forventede indfrielsesomkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. For afledte finansielle instrumenter, som ikke er sikringsinstrumenter, indregnes værdireguleringer i dagsværdien ligeledes i resultatopgørelsen.

Omregning 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		3.624.012	3.882.086
Andre driftsindtægter	1	799.538	0
Eksterne omkostninger		-926.342	-1.076.938
Bruttoresultat		3.497.208	2.805.148
Resultat af ordinær primær drift		3.497.208	2.805.148
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		18.657.303	904.969
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-233.396	-63.901
Andre finansielle indtægter	2	31.300	14.303
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.510.760	-1.562.055
Ordinært resultat før skat		20.441.655	2.098.464
Skat af årets resultat	4	-4.510.777	-154.851
Årets resultat		15.930.878	1.943.613
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.930.878	1.943.613
I alt		15.930.878	1.943.613

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		80.422.000	77.679.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	80.422.000	77.679.000
Anlægsaktiver i alt		80.422.000	77.679.000
Andre tilgodehavender		8.840	51.606
Periodeafgrænsningsposter		29.190	33.703
Tilgodehavender i alt		38.030	85.309
Likvide beholdninger		89.364	503.794
Omsætningsaktiver i alt		127.394	589.103
Aktiver i alt		80.549.394	78.268.103

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overkurs ved emission		900.000	900.000
Overført resultat		35.315.389	19.384.511
Egenkapital i alt		36.315.389	20.384.511
Hensættelse til udskudt skat		8.307.378	5.005.870
Hensatte forpligtelser i alt		8.307.378	5.005.870
Gæld til realkreditinstitutter		30.755.512	39.650.379
Kreditinstitutter i øvrigt		264.526	321.815
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	31.020.038	39.972.194
Gæld til realkreditinstitutter		295.000	390.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.955	30.258
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.945.917	10.408.024
Skyldig selskabsskat		1.209.269	168.894
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.436.776	1.907.752
Periodeafgrænsningsposter		14.672	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.906.589	12.905.528
Gældsforpligtelser i alt		35.926.627	52.877.722
Passiver i alt		80.549.394	78.268.103

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	100.000	900.000	19.384.511	0	20.384.511
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	15.930.878	0	15.930.878
Egenkapital, ultimo	100.000	900.000	35.315.389	0	36.315.389

Noter

1. Andre driftsindtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme	799.538	0
	<u>799.538</u>	<u>0</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Renter bank	0	296
Aktieudbytte	0	3.200
Kursregulering værdipapirer	0	3.445
Øvrige renteindtægter	31.300	0
Godtgørelse selskabsskat	0	7.362
	<u>31.300</u>	<u>14.303</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Renter prioritetsgæld	625.088	651.609
Renter øvrige kreditinstitutter	70.130	68.503
Renter øvrige	802.827	805.799
Renter tilknyttede virksomheder	12.715	36.144
	<u>1.510.760</u>	<u>1.562.055</u>

4. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Skat af årets resultat	1.209.269	168.075
Ændring af udskudt skat	3.301.508	-13.224
	<u>4.510.777</u>	<u>154.851</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	57.588.160
Tilgang	806.697
Afgang	14.135.807
Kostpris ultimo	44.259.050
Regulering til dagsværdi, primo	20.090.840
Årets værdiregulering	18.657.303
Årest afgang	-2.585.193
Opskrivninger ultimo	36.162.950
Regnskabsmæssig værdi ultimo	80.422.000

Dagsværdien af investeringsejendomme er bogført til DKK 80.422.000, ud fra en afkastprocent på 3,5%.

Den anvendte afkastprocent, er fastsat ud fra et vægtet gennemsnit for bolig og butik for det pågældende område. Afkastprocenterne er de senest kendte.

Der har ikke medvirket uafhængige vurderingsmænd ved fastsættelse af dagsværdien.

Selskabet ejer 2 ejendomme:

Nørregade 38, 1165 København K

Mathildevej 22A-B, 2000 Frederiksberg

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	31.050.512	295.000	30.755.512	29.328.000
Kreditinstitutter	264.526	0	264.526	264.526
	31.315.038	295.000	39.972.694	29.592.526

7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME

I forbindelse med opgørelsen af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme foretager ledelsen

regnskabsmæssige skøn, der har væsentlig indflydelse på årsregnskabet.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for særlige forhold og enkeltstående hændelser.

Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som anses for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt i den tid selskabet har eksisteret, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Aktuel lejeindtægt

Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter.

Forventede pristalsreguleringer foretages med udgangspunkt i lejekontrakterne.

Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber.

Reguleringer til lejen

I ejendomme, hvor det vurderes at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle

leje til markedsleje. For ledige arealer fastsættes en anslået markedsleje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger som ikke dækkes af kunderne fratrækkes.

Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m² pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse. Beløbet fastsættes ud fra den

enkelte ejendoms stand, alder mv. Hvis der ikke er sket væsentlige ændringer i en ejendoms forhold, fastholdes beløbet pr. m² uændret fra år til år som et gennemsnit over tid.

Afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype og beliggenhed,

baseret på kendskabet til markedet, samt mægleres og øvrige ejendomsselskabers

afkastprocenter, samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Der anvendes i nogle tilfælde eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene påvirkes således af flere faktorer, hvoraf en af de væsentligste er det fastsatte afkastkrav på den enkelte ejendom.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2016 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 3,0 % og 5,0 %.

Hele porteføljen er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 3,5 %.

En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25% vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 6,5 mio. kr.

Finansielle risici og finansielle instrumenter

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i et ejendomsselskab.

Selskabets fremmedfinansiering forsøges så vidt muligt foretaget som realkreditfinansiering i niveauet 60

% af ejendommenes værdi.

Realkreditfinansieringen optages med variabel rente, og så lang løbetid som muligt og med maksimal afdragsfrihed.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med selskabets danske moderselskab. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede nettoforpligtelse over for SKAT udgør t.kr. 1.391, pr. 31. december 2016.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten, vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 31.051, er der givet pant i selskabets grunde og ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 80.422.