

Lübeck City 1 A/S
Ravnsbjergvej 32, 7400 Herning

CVR-nr. 33 86 15 75

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2017.

Villy Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Lübeck City 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 23. maj 2017

Direktion

Morten Frank Mogensen

Bestyrelse

Villy Jæger
formand

Morten Frank Mogensen

Villy Bukbjerg Fiedler

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Lübeck City 1 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lübeck City 1 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 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.

Ikast, den 23. maj 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lübeck City 1 A/S Ravnsbjergvej 32 7400 Herning
	Telefon: 25102126
	CVR-nr.: 33 86 15 75
	Stiftet: 25. juli 2011
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Villy Jæger, formand Morten Frank Mogensen Villy Bukbjerg Fiedler
Direktion	Morten Frank Mogensen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelser	Volksbank Lübeck eG, 23552 Lübeck Spar Nord A/S, 7400 Herning
Modervirksomhed	Domus Vision Real Estate ApS
Dattervirksomhed	Domus Vision GmbH, Hamburg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendom til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, at selskabets afkastkrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav på 6,75 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 2.675 t.kr. Der henvises til årsrapportens note 1.

Under henvisning til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets ejendom er retvisende.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 117 t.kr. mod 253 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lübeck City 1 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, bestående af lejeindtægter med fradrag af eksterne omkostninger samt driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Ved beregning er anvendt ejendommens forventede lejeindtægter ekskl. forbrugsafgifter omregnet til årsbasis med fradrag for ejendommens forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af udlejningsejendomme. For 2016 er der anvendt et forrentningskrav på 6,75 % uændret fra 2015.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lübeck City 1 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	705.564	929.313
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	705.564	929.313
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-30.609	0
Andre finansielle indtægter	55.107	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-573.604</u>	<u>-628.512</u>
Resultat før skat	156.458	300.801
Skat af årets resultat	<u>-39.424</u>	<u>-48.000</u>
Årets resultat	117.034	252.801
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>117.034</u>	<u>252.801</u>
Disponeret i alt	117.034	252.801

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>20.626.750</u>	<u>20.626.750</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.626.750</u>	<u>20.626.750</u>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>155.251</u>	<u>186.508</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>155.251</u>	<u>186.508</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.782.001</u>	<u>20.813.258</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	149.156	134.893
	Tilgodehavende selskabsskat	0	58.054
	Tilgodehavender i alt	<u>149.156</u>	<u>192.947</u>
	Likvide beholdninger	<u>209.488</u>	<u>226.730</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>358.644</u>	<u>419.677</u>
	Aktiver i alt	<u>21.140.645</u>	<u>21.232.935</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	842.687	726.301
Egenkapital i alt	1.342.687	1.226.301
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	403.000	237.000
Hensatte forpligtelser i alt	403.000	237.000
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til pengeinstitutter	13.943.224	14.431.631
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.943.224	14.431.631
Kortfristet del af langfristet gæld	483.000	462.300
Gæld til pengeinstitutter	317	0
Anden gæld	4.917.417	4.823.048
Periodeafgrænsningsposter	51.000	52.655
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.451.734	5.338.003
Gældsforpligtelser i alt	19.394.958	19.769.634
Passiver i alt	21.140.645	21.232.935
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdien af investeringsejendommen er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.v.

Der er benyttet et afkastkrav 6,75 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentialer m.v.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres med $\pm 1\%$, ændres værdiansættelsen af ejendommen med +3.605 t.kr./-2.675 t.kr.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	20.792.047	20.648.297
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>143.750</u>
Kostpris 31. december	<u>20.792.047</u>	<u>20.792.047</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>-165.297</u>	<u>-165.297</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-165.297</u>	<u>-165.297</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>20.626.750</u>	<u>20.626.750</u>

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.

Investeringsejendommene består af en ejendom. Ejendommen består af 2 erhvervslejemål samt 13 beboelseslejemål. Ejendommen er værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,75 %.

Følsomhedsanalyse:

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.675 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.343 t.kr. til -1.332 t.kr.

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	186.508	186.508
Kostpris 31. december	186.508	186.508
Omregning til valutakurs	-648	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-30.609	0
Opskrivninger 31. december	-31.257	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	155.251	186.508
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Domus Vision GmbH	Hamburg	100 %
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	500.000	500.000
	500.000	500.000
Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	726.301	473.500
Årets overførte overskud eller underskud	117.034	252.801
Valutakursregulering	-648	0
	842.687	726.301

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	14.426.224	14.893.931
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-483.000</u>	<u>-462.300</u>
	<u>13.943.224</u>	<u>14.431.631</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.787.000</u>	<u>9.279.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til tysk pengeinstitut, 11.136 t.kr., er der givet pant på nominelt 11.940 t.kr., svarende til lånets oprindelige hovedstol i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 20.627 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Domus Vision Real Estate ApS, CVR-nr. 33861567 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.