

Ejendomsselskabet Østervold A/S

**Byagervej 14
3450 Allerød**

CVR-nr 52 29 78 18

ÅRSRAPPORT 2017

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



Dirigent (Underskrift)

HENRIK HOECK

Dirigent (Blok bogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Noter	18



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Østervold 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 28. marts 2018

Direktion

Thomas Bograd

Bestyrelse

Torben Bograd
Formand

Camilla Bograd

Henrik Hoeck

Carsten Bograd

Preben Bograd



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østervold A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østervold A/S for perioden 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 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 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.

Allerød, den 28. marts 2018

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93



Lars Hansen Larsø
Statsautoriseret revisor
mne33697



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Østervold A/S Byagervej 14 3450 Allerød
	Telefon: 35 38 57 00
	CVR-nr: 52 29 78 18
	Stiftet: 2. juli 1975
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torben Bograd, formand Camilla Bograd Henrik Hoeck Carsten Bograd Preben Bograd
Direktion	Thomas Bograd
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 15. april 2018 på selskabets adresse.



Ledelsesberetning

	2017	2016
Hoved- og nøgletal t.kr.		
Resultatopgørelse		
Lejeindtægter	60.515	58.304
Bruttofortjeneste	46.686	45.137
Resultat af primær drift (EBIT)	42.970	70.863
Resultat af finansielle poster, netto	-18.582	-25.482
Årets resultat før skat ekskl. værdireguleringer	18.389	10.620
Årets resultat	17.416	35.025
Balance		
Balancesum	1.157.054	1.114.824
Egenkapital	269.516	270.100
Investeringsjendomme	1.119.860	1.052.822
Medarbejdere		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	10	9
Nøgletal i %		
Bruttomargin	77,15%	77,42%
Renter/lejeindtægter	30,71%	43,71%
Adm. omk./lejeindtægter	16,05%	15,49%
Overskudsgrad	71,01%	121,54%
Afkastningsgrad	3,92%	6,76%
Likviditetsgrad	83,74%	164,79%
Egenkapitalandel (soliditet)	24,07%	25,65%
Egenkapitalforrentning	6,45%	13,78%

Forklaring af nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	=	Bruttofortjeneste x 100 / Lejeindtægter
Renter/lejeindtægter	=	Finansielle poster x 100 / Lejeindtægter
Adm.omk/lejeindtægter	=	Adm.omkostninger x 100 / Lejeindtægter
Adm. omkostninger	=	Adm. omkostninger består af andre eksterne omkostninger,
Overskudsgrad	=	Driftsresultat x 100 / Lejeindtægter
Afkastningsgrad	=	Resultat af primært drift x 100 / Gns. operative aktiver
Operative aktiver	=	Operative aktiver er aktiver i alt fratrukket; Likvide beholdninger, andre værdipapirer og kapitalandele



Ledelsesberetning

Likviditetsgrad	=	omsætningsaktiver x 100 / kortfristet gæld (ekskl.depositum)
Egenkapitalandel	=	Egenkapital, ultimo x 100 / Passiver i alt, ultimo
Forretning af egenkapital	=	Årets resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at erhverve, besidde og udvikle ejendomme med det formål at opnå et løbende, stigende driftsafkast af den investerede kapital. Det er ikke en del af selskabets strategi at sælge ejendomme.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes primært ud fra selskabets afkastkrav til de enkelte ejendomme. Der lægges afgørende vægt på:

- Ejendommens interne økonomi (udlejningsforhold, indtægter >< omkostninger o.l.)
- Markedsforholdene for den enkelte ejendomstype (beliggenhed, potentiale m.v.)
- Samfundsforhold, demografi, renteniveau o.l.

Dagsværdien af de enkelte investeringsejendomme fastsættes ud fra en samlet vurdering af ovenstående parametre.

Måling af prioritetsgæld

Selskabets realkreditbelåning optages i regnskabet til restgælden på tidspunktet for årsregnskabets afslutning. Prioritetsgælden indregnes jf til amortiseret kostpris, hvormed omkostninger medgået til etablering af lånet modregnes obligationernes restgæld, og amortiseret over lånets løbetid.

Renterisiko

Selskabets finansiering består alene af realkreditlån. Selskabet har ingen bankgæld, kassekreditter, leasingaftaler e.l. Selskabet anvender aldrig finansielle produkter, hvor der spekuleres i renteutvikling – eks. swapaftaler.

Selskabets realkreditlån er omlagt i 2015 og 2016. Den samlede låneportefølje er herefter opdelt i 40 % fastforrentede lån med afdrag og 60 % i rentetilpasning uden afdrag, men med lang fastlåsning af renten.

Det er selskabets opfattelse, at den nye realkreditbelåning udnytter tidens lave renteniveau, og at kombinationen af de fastforrentede lån med afdrag, og den lange bindingsperiode på rentetilpasningslånene, vil minimere risikoen ved at anvende rentetilpasningslån samtidig med, at afvikling af realkreditgæld vil konsolidere selskabet og øge egenkapitalen.



Ledelsesberetning

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2017 bruttolejeindtægter på t. kr. 60.832, hvilket er en fremgang på t. kr. 2.530 i forhold til året før. Fremgangen kan henføres til generelle huslejestigninger, lejlighedsmoderniseringer samt køb af fuldt udlejet erhvervsjendom i Odense Centrum.

Selskabet har en værdipapirbeholdning, hvor flere pantebreve er helt eller delvist indfriet i årets løb. Den øgede likviditet er primært anvendt til købet af ovennævnte ejendom i Odense.

Selskabet har gennem hele 2017 kunne holde andelen af tomme lejemål under 2 % volumenmæssigt, hvilket anses som klart tilfredsstillende.

Årets resultat

Selskabet har realiseret et driftsresultat før skat på t. kr. 24.388, hvoraf de t. kr. 18.389 udgør driftsresultatet uden kurs- og værdireguleringer. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

De samlede værdireguleringer på t. kr. 5.998 består af
- regulering af ejendommene til dagsværdi med t. kr. 5.998.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Ledelsen fastsætter dagsværdien efter sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme. Ekstern vurdering menes ikke at give et mere retvisende billede, hvorfor det er udeladt.

Udlejningsejendommenes nettoafkast varierer mellem 4,0 og 6,5 %.

Nettoafkastet er fastsat uden hensyn til depositum/forudbetalt leje. Kapitalkrav til køber vil derfor være tilsvarende højere, hvorfor depositum/forudbetalt leje er tillagt vurderingen.

Værdireguleringer af ejendomme, sammen med købet af ejendommen i Odense, medfører, at selskabets ejendomme pr. 31. december 2017 er opgjort til t. kr. 1.119.860, hvilket er en stigning fra 2016 på t. kr. 69.549.

Ejendommene er værdiansat med et vægtet gennemsnitligt afkast på 4,55 %.

- For boligejendommene ligger det vægtede afkast på 4,05 %.
- For erhvervsjendomme ligger det vægtede afkast på 6,05 %.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østervold A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til relateret direkte til investeringsejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem underskuds- og overskudsgivende selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster.

Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investerings ejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



Anvendt regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver, inklusiv særlige installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>
Særlige installationer	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Unoterede pantebrev og gældsbreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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

Note	2017 kr.	2016 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	60.514.820	58.302
Andre driftsindtægter	317.250	0
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-14.146.375	-13.167
Andre eksterne omkostninger	-1.330.893	-1.190
BRUTTORESULTAT	45.354.802	43.945
1 Personaleomkostninger	-7.376.618	-6.891
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.006.299	-951
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	36.971.885	36.103
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.998.358	24.805
Dagsværdiregulering af gæld investeringsejendomme	0	9.954
DRIFTSRESULTAT	42.970.243	70.862
Andre finansielle indtægter	1.370.072	2.282
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	46.450	284
Andre finansielle omkostninger	-19.999.098	-28.047
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	24.387.667	45.381
3 Regulering af udskudt skat	-6.971.802	-10.356
ÅRETS RESULTAT	17.415.865	35.025
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	18.000
Overført resultat	14.415.865	17.025
DISPONERET I ALT	17.415.865	35.025



Balance 31. december
AKTIVER

Note	2017 kr.	2016 tkr.
4 Investeringsejendomme	1.119.860.148	1.052.822
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.041.945	1.298
Materielle anlægsaktiver	1.120.902.093	1.054.120
Andre værdipapirer og kapitalandele	16.237.902	24.587
Finansielle anlægsaktiver	16.237.902	24.587
ANLÆGSAKTIVER	1.137.139.995	1.078.707
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	84.926	185
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	6.974
Andre tilgodehavender	3.943.061	3.250
Periodeafgrænsningsposter	630.427	892
Tilgodehavender	4.658.414	11.301
Andre værdipapirer og kapitalandele	11.246.977	17.765
Værdipapirer og kapitalandele	11.246.977	17.765
Likvide beholdninger	4.009.106	7.050
OMSÆTNINGSAKTIVER	19.914.497	36.116
AKTIVER	1.157.054.492	1.114.823



Balance 31. december

PASSIVER

Note	2017 kr.	2016 tkr.
Aktiekapital	3.500.000	3.500
Overført resultat	263.015.661	248.600
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	18.000
5 EGENKAPITAL	269.515.661	270.100
Hensættelse til udskudt skat	113.234.338	106.405
HENSATTE FORPLIGTELSER	113.234.338	106.405
Gæld til realkreditinstitutter	735.803.200	702.230
6 Langfristede gældsforpligtelser	735.803.200	702.230
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	8.024.511	6.853
Modtagne forudbetalinger fra lejere	6.066.309	5.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser	500.111	749
Gæld til tilknyttede virksomheder	879.144	0
Anden gæld	17.201.845	16.812
Periodeafgrænsningsposter	5.829.373	5.837
Kortfristede gældsforpligtelser	38.501.293	36.088
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	774.304.493	738.318
PASSIVER	1.157.054.492	1.114.823

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2017 kr.	2016 tkr.
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	10	9
Lønninger	7.223.729	6.748
Pensioner	72.000	72
Andre omkostninger til social sikring	80.889	71
	7.376.618	6.891
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger, særlige installationer	362.087	287
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	644.212	664
	1.006.299	951
3 Regulering af udskudt skat		
Beregnet skat af årets resultat	141.823	0
Regulering af udskudt skat	6.829.979	10.356
	6.971.802	10.356



Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2017	674.474.722	3.584.696
Årets tilgang	6.440.523	388.112
Afgang	-2.342.123	0
Kostpris 31. december 2017	678.573.122	3.972.808
Værdireguleringer, primo	438.163.977	0
Årets værdireguleringer	5.998.358	0
Værdireguleringer 31. december 2017	444.162.335	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2017	-4.855.345	-2.286.651
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	2.342.123	0
Af-/nedskrivninger	-362.087	-644.212
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	-2.875.309	-2.930.863
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	1.119.860.148	1.041.945

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastbaserede model.

Ejendommene er opdelt i bolig- og erhvervsejendomme. De gennemsnitlige vægtede afkastkrav fremgår nedenfor. Ejendommene har en gennemsnitlig tomgang på under 2 % volumenmæssigt.

	Dagsværdi i kr.	Andel af porteføljen
Boligejendomme, gennemsnitligt vægtet afkast 4,05 %	655.927.994	58,57 %
Erhvervsejendomme, gennemsnitligt vægtet afkast 6,05 %	463.932.154	41,43 %
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	1.119.860.148	100,00 %



Noter

	1/1 2017	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	31/12 2017
5 Egenkapital				
Aktiekapital	3.500.000	0	0	3.500.000
Overført resultat	248.599.796	0	14.415.865	263.015.661
Forslag til udbytte for regnskabsåret	18.000.000	-18.000.000	3.000.000	3.000.000
	270.099.796	-18.000.000	17.415.865	269.515.661

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktiekapitalen, 1 aktiebrev á kr. 3.500.000				3.500.000
				3.500.000

	1/1 2017 Gæld i alt	31/12 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	709.082.568	743.827.711	8.024.511	703.443.239
	709.082.568	743.827.711	8.024.511	703.443.239

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Holdingselskabet af 1.1.2005 A/S som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.



Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 743.828, er der givet pant stort t. kr. 768.388 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi ekskl. særlige installationer pr. 31. december 2017 udgør t. kr. 1.118.955.

Selskabet har over for 3. mand stillet anfordringsgaranti på t. kr. 7.000, som udløber den 31. marts 2019, beløbet nedskrives med 1 mio. årligt i perioden frem til 2019. Der er udnyttet t. kr. 6.492 pr. 31. december 2017. Heraf udgør t. kr. 4.500 indregnede udlån og t. kr. 1.992 garantistillelse. Til sikkerhed for sidstnævnte garantistillelse er givet pant i værdipapirdepot og sikret konti med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 på t. kr. 1.992.