

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 64044117

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. januar 2018

Carsten Viggo Bæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Virksomhedsoplysninger	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Noter	14

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom. Selskabets hensigt er at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Selskabet ejer ejendommen beliggende på Frederiksberg. Ejendommen omfatter 238 beboelseslejemål, 8 erhvervslejemål samt 57 øvrige lejemål.

Året i hovedtræk

Generelt er året forløbet tilfredsstillende og uden væsentlige negative overraskelser.

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken realiserede i 2017 et resultat før finansielle poster på 71.794.975 DKK mod 17.287.839 DKK i 2016. Resultat før finansielle poster er påvirket af værdiregulering af investeringsejendommen i 2017 på 63.161.024 DKK mod 9.373.676 DKK i 2016.

Årets resultat udgjorde 72.935.257 DKK mod 13.394.259 DKK i 2016.

Selskabet forventer i 2018 en omsætning og et resultat før finansielle poster excl. dagsværdireguleringer på niveau med 2017.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen udgør cirka 95% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2017 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 94%.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som rykker ved vurderingen af årsrapporten.

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken.

Årsrapporten er aflagt 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 regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. januar 2018

Direktion

Carsten Viggo Bæk
Direktør

Bestyrelse

Michael Bruhn
Formand

Erik Veedfald

Lars Blaabjerg Christensen

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken for regnskabsåret 1. januar 2017 - 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 regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

København, den 26. januar 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23295

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
Telefax	70302021
CVR-nr.	64044117
Stiftelsesdato	26. august 1936
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Michael Bruhn, Formand Erik Veedfald Lars Blaabjerg Christensen
Direktion	Carsten Viggo Bæk, Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr. 33963556 Weidekampsgade 6 2300 København S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 26. januar 2018.

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		<u>16.851.920</u>	<u>15.892.763</u>
Værdiregulering af ejendom		63.161.024	9.373.676
Eksterne omkostninger		-7.560.324	-7.357.341
Personaleomkostninger	1	-563.691	-537.837
Afskrivninger		<u>-93.954</u>	<u>-83.422</u>
Resultat før finansielle poster		<u>71.794.975</u>	<u>17.287.839</u>
Finansielle indtægter	2	607.885	1.818.452
Finansielle omkostninger	3	<u>-229.145</u>	<u>-5.760.881</u>
Resultat før skat		<u>72.173.715</u>	<u>13.345.410</u>
Skat af årets resultat	4	<u>761.542</u>	<u>48.849</u>
Årets resultat		<u>72.935.257</u>	<u>13.394.259</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>72.935.257</u>	<u>13.394.259</u>
Resultatdesponering		<u>72.935.257</u>	<u>13.394.259</u>

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Driftsmidler	5	148.690	214.643
Investeringsjendomme	6	476.138.304	400.000.000
Materielle anlægsaktiver		476.286.994	400.214.643
Finansielle anlægsaktiver			
Indestående i Grundejernes Investeringsfond § 18 b		8.271.552	6.490.823
Finansielle anlægsaktiver		8.271.552	6.490.823
Anlægsaktiver		484.558.546	406.705.466
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		13.892.491	15.266.090
Andre tilgodehavender		447.133	204.264
Periodeafgrænsningsposter		199.654	177.398
Tilgodehavender		14.539.278	15.647.752
Likvide beholdninger		2.061.403	1.792.828
Omsætningsaktiver		16.600.681	17.440.580
Aktiver		501.159.227	424.146.046

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		750.000	750.000
Overført resultat		471.185.512	398.250.255
Egenkapital	7	471.935.512	399.000.255
Indvendig vedligeholdelse	8	6.847.938	6.627.637
Hensatte forpligtelser		6.847.938	6.627.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser		188.349	236.865
Gæld til aktionærerne		6.555.663	6.555.663
Anden gæld	9	6.930.480	4.280.831
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.913.113	4.078.903
Periodeafgrænsningsposter		3.788.172	3.365.892
Kortfristede gældsforpligtelser		22.375.777	18.518.154
Gældsforpligtelser		22.375.777	18.518.154
Passiver		501.159.227	424.146.046
Eventualforpligtelser	10		

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har revurderet praksis for indregning af hensættelse til udvendig vedligeholdelse baseret på udvikling i god regnskabskik og vurderer som følge heraf at der ikke skal indregnes hensættelser til udvendig vedligeholdelse baseret på anden lovgivning.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret.

Effekt af praksisændring

Ændringen i regnskabspraksis har haft følgende effekt på årets resultat, balancesum og egenkapital.

(1.000 kr.)	Resultat før skat	Skat af årets resultat	Årets resultat	Balancesum	Egenkapital
Før praksisændring 2016	11.503	49	11.552	424.146	390.729
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	1.842	0	1.842	0	8.272
Samlet effekt af praksisændring	1.842	0	1.842	0	8.272
Efter praksisændring 2016	13.345	49	13.394	424.146	399.000

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Husleje indregnes på opkrævningstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret (periodisering).

Omkostninger

I omkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, der omfatter ejendomsskatter og afgifter, forsikringer og abonnementer, vedligeholdelses- og moderniseringsomkostninger, løn- og renholdelsesomkostninger mv., afskrivninger på driftsmateriel samt tab og hensættelse til tab på lejederbitorer.

I omkostninger indregnes endvidere omkostninger, der afholdes til administration, herunder omkostninger til kontorlokaler og kontorhold.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger bliver udgifter til ejendomsservicepersonale indregnet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er et partnerselskab og er derfor skattemæssigt transparent. Der er derfor ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen var klar til ibrugtagning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider: Driftsmidler og inventar 5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi på balancedagen. Realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Selskabet er et partnerselskab og er derfor skattemæssigt transparent. Der er derfor ikke afsat udskudt skat.

Vedligeholdelse i investeringsejendomme

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Anvendt regnskabspraksis

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser som omfatter leverandørgæld, anden gæld, periodeafgrænsningsposter herunder deposita og forudbetalt leje, samt gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Noter

1. Personalemkostninger

	2017	2016
Lønninger	554.869	529.498
Andre omkostninger til social sikring	8.822	8.339
	563.691	537.837

Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
-----------------------------------	---	---

2. Finansielle indtægter

	2017	2016
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	607.885	545.420
Renter Grundejernes Investeringsfond	0	61.517
Obligationsrenter	0	651.991
Andre renter	0	559.524
	607.885	1.818.452

3. Finansielle omkostninger

	2017	2016
Værdiregulering på værdipapirer	0	2.134.174
Prioritetsrenter	0	829.873
Renter tilknyttede virksomheder	15.695	17.099
Andre renter	11.062	17.326
Låneomkostninger	0	1.619.803
Renteomkostninger, andet	0	101.335
Kurstab ved indfrielse af kreditforeningslån	0	1.041.271
Renteomkostninger kreditfacilitet	202.388	0
	229.145	5.760.881

4. Skat af årets resultat

	2017	2016
Regulering af tidligere års skat	-761.542	-48.849
	-761.542	-48.849

Der påhviler ikke selskabet skat, jf. anvendt regnskabspraksis.

5. Driftsmidler

Driftsmidler	2017	2016
Kostpris 1. januar	1.290.918	1.242.481
Tilgang	28.000	48.437
Kostpris 31. december	1.318.918	1.290.918
Ned- og afskrivninger 1. januar	-1.076.275	-992.853
Afskrivninger	-93.953	-83.422
Ned- og afskrivninger 31. december	-1.170.228	-1.076.275
Regnskabsmæssig værdi 31. december	148.690	214.643

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Noter

6. Investeringsejendomme

	2017	2016
Kostpris primo	92.572.973	89.395.111
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	12.977.280	3.177.862
Kostpris ultimo	105.550.253	92.572.973
Dagsværdireguleringer primo	307.427.027	298.053.351
Årets værdiregulering	63.161.024	9.373.676
Dagsværdireguleringer ultimo	370.588.051	307.427.027
Regnskabsmæssig værdi ultimo	476.138.304	400.000.000

Selskabet ejer ejendommen beliggende på Frederiksberg. Ejendommens antal kvadratmeter er 23.338 og omfatter 238 beboelseslejemål, 8 erhvervslejemål samt 57 øvrige lejemål. Selskabets ejendom er 98% udlejet pr. 31. december 2017.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsf forholdene for den enkelte ejendom med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gennudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Afkastprocenten, som anvendes til beregning af terminalværdien er 3,81%. Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25% -point vil reducere den samlede dagsværdi med -35.423.264 DKK.

Den gennemsnitlige værdi af ejendommen udgør ultimo 2017 20.402 DKK pr. kvm. mod 17.139 DKK pr. kvm. ultimo 2016.

En ekstern vurderingsmand har assisteret ved fastsættelse af dagsværdien.

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Noter

7. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Ialt
1. januar 2017	750.000	398.250.255	399.000.255
Overført resultat		72.935.257	72.935.257
31. december 2017	750.000	471.185.512	471.935.512

Selskabskapital

Der har ikke de seneste 5 år været bevægelser på selskabskapitalen.

Selskabskapitalen består af 60 aktier á nominel 5.000 kr., 49 aktier á nominel 1.000 kr., 2 aktier á nominel 500 kr., 51 aktier á nominel 5.000 kr., 45 aktier á nominel 1.000 kr. samt 1 aktie á nominel 100.000 kr.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejer af minimum 5% af stemmerne, eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

PFA CPH Properties II P/S 49%

Ottilia RE P/S 34 %

Carl RE P/S 17%

Fuldt ansvarlig deltager:

Komplementarselskabet af 14. april 2016 ApS.

8. Indvendig vedligeholdelse

Lov om leje, §22:

	2017	2016
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo	6.627.637	6.175.703
Hensættelse i regnskabsåret	940.601	973.051
Forbrug indvendig vedligeholdelse	-720.300	-521.117
Hensættelse 31. december	6.847.938	6.627.637

9. Anden gæld

	2017	2016
Deposita	4.015.736	3.566.323
A-skat og lignende	68.126	80.573
Øvrige skyldige omkostninger	2.846.618	633.935
	6.930.480	4.280.831

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

Noter

10. Eventualforpligtelser

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18:

	2017	2016
Hensættelser 1. januar	437.093	0
Årets hensættelser	1.974.125	1.974.125
Afholdte omkostninger	<u>-1.613.201</u>	<u>-1.537.032</u>
	<u>798.017</u>	<u>437.093</u>

Civilstyrelsen har den 30. marts 2017 meddelt en række lejere i Selskabets ejendom fri proces til en retssag mod selskabet. Retssagen vil vedrøre anerkendelse af, at lejerne skal tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis.

Det forventes, at retssag vil blive anlagt i 2018.

Efter ledelsens opfattelse er der ikke grundlag for, at ejendommen skal tilbydes lejerne på andelsbasis.