

Klingeberg 2-4, Slagelse ApS

Ryvangs Allé 18, 2100 København Ø

CVR-nr. 82 20 34 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

8/6. 2018



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Klingeberg 2-4, Slagelse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 9. marts 2018

Direktion



Birgitte Ulrich Høyer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Klingeberg 2-4, Slagelse ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Klingeberg 2-4, Slagelse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 9. marts 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Ulrik Bloch-Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 2913

Selskabsoplysninger

Selskabet	Klingeberg 2-4, Slagelse ApS Ryvangs Allé 18 2100 København Ø
	CVR-nr.: 82 20 34 19
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Birgitte Ulrich Høyer
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Dattervirksomheder	LSL Hotel Ejendom ApS, København Ejendommen Lyskær 15 ApS, København ESP I ApS, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er formueforvaltning samt udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ikke registreret usædvanlige forhold i denne årsrapport.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets portefølje af investeringsejendomme er indregnet til skønnet dagsværdi pr. 31/12 2017, opgjort ud fra en forventning til markedets afkastkrav. Målingen af selskabets investeringsejendomme er underlagt betydelige usikkerheder.

Hovedparten af lejekontrakterne i selskabets investeringsejendomme er uden uopsigelighed udover almindeligt opsigelsesvarsel op til 6 måneder. Endvidere er en stor del af lejekontrakterne indgået for år tilbage og der er betydelig usikkerhed i forhold til om lejeniveauerne vil kunne opretholdes ved genudlejning.

Ovennævnte forhold kan have betydelig effekt på investeringsejendommens dagsværdi. Selskabets ejendomme er som udgangspunkt indregnet til et afkast på 7%, afhængig af ejendommens beliggenhed og stand.

Investeringsejendomme i tilknyttede virksomheder er ligeledes indregnet på basis af et afkastkrav på 7%.

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forventningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 6.793 t.kr. før skat. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 75.203 t.kr. til 69.904 t.kr.

Selskabets portefølje af investeringsejendomme er pr. 31/12 2017 målt til tkr. 102.300 baseret på ledelsens vurdering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et overskud på tkr. 5.201, anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør tkr. 74.754 pr. 31/12 2017.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.

Korrektion af væsentlig fejl i tilknyttet virksomhed

Følgende væsentlige fejl er konstateret vedrørende tidligere regnskabsår:

- Indregning af værdi af kapitalandel i tilknyttet virksomhed.

Ledelsesberetning

Den samlede påvirkning af årets resultat efter skat, egenkapital og totale aktiver udgør henholdsvis kr. 0, kr. -356.317 og kr. -356.317.

I overensstemmelse med Årsregnskabsloven er tidligere års fejl korrigeret direkte på egenkapitalen. Sammenligningstallene for 2016 er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Klingeberg 2-4, Slagelse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er dagsværdien for finansielle forpligtelser pr. 31. december 2015 vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris.

Selskabet har anvendt ovenstående overgangsbestemmelse i årsrapporten for 2017, hvilket har bevirket at kursreguleringen af selskabets finansielle forpligtelser for 2016 er tilbageført (indtægtsført) i resultatopgørelsen for 2017 under "Dagværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme". Der er således ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Indtægter og omkostninger vedrørende varmeregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, 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. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år fra de enkelte ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”Bruttofortjeneste”.

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.

Tilknyttede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

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 Klingeberg 2-4, Slagelse ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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>	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste	5.849.972	5.661
Værdiregulering af investeringsejendomme	-699.999	-1.113
1 Personaleomkostninger	-10.000	-10
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	471.278	-471
Driftsresultat	5.611.251	4.067
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.530.326	6.092
Andre finansielle indtægter	182.078	32
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.125.529	-1.288
Resultat før skat	6.198.126	8.903
Skat af årets resultat	-997.360	-645
Ordinært resultat efter skat	5.200.766	8.258
Årets resultat	5.200.766	8.258
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.530.326	6.092
Udbytte for regnskabsåret	600.000	600
Overføres til overført resultat	3.070.440	1.566
Disponeret i alt	5.200.766	8.258

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	102.300.000	103.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>102.300.000</u>	<u>103.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31.528.391	29.997
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.950.000	8.950
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>40.478.391</u>	<u>38.947</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>142.778.391</u>	<u>141.947</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.451	55
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	313.346	30
Tilgodehavende selskabsskat	0	105
Tilgodehavender i alt	<u>324.797</u>	<u>190</u>
Likvide beholdninger	<u>2.686.099</u>	<u>1.460</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.010.896</u>	<u>1.650</u>
Aktiver i alt	<u>145.789.287</u>	<u>143.597</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	280.000	280
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	20.703.391	19.172
7 Overført resultat	53.170.357	50.100
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	600
Egenkapital i alt	74.753.748	70.152
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	11.773.681	11.361
Hensatte forpligtelser i alt	11.773.681	11.361
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	41.164.922	43.890
Deposita	2.269.082	2.304
Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.434.004	46.194
9 Kortfristet del af langfristet gæld	2.074.975	1.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser	429.969	762
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.110.585	3.607
Gæld til associerede virksomheder	2.000.000	2.319
Selskabsskat	48.319	0
Anden gæld	4.565.009	5.857
Periodeafgrænsningsposter	598.997	1.346
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.827.854	15.890
Gældsforpligtelser i alt	59.261.858	62.084
Passiver i alt	145.789.287	143.597
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	10.000	10
	10.000	10
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	174.362	285
Andre finansielle omkostninger	951.167	1.003
	1.125.529	1.288

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	75.663.056	75.663
Kostpris 31. december 2017	75.663.056	75.663
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	27.336.943	28.450
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	-699.999	-1.113
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	26.636.944	27.337
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	102.300.000	103.000

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt en afkastprocent på 7 pr. 31/12 2017 (31/12 2016 : 7%)

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 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 6.793 t.kr. før skat. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 74.754 t.kr. til 69.800 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagværdien.

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	10.825.000	10.825
Kostpris 31. december 2017	10.825.000	10.825
Opskrivninger 1. januar 2017	19.173.065	13.437
Korrektion af væsentlige fejl , tidligere år vedrørende afsat udskudt skat	0	-357
Årets resultat	1.530.326	6.092
Opskrivninger 31. december 2017	20.703.391	19.172
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	31.528.391	29.997
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
LSL Hotel Ejendom ApS	København	100 %
Ejendommen Lyskær 15 ApS	København	100 %
ESP I ApS	København	100 %
Korrektion af kapitalandel i tilknyttede virksomheder i sammenligningstillene påvirker ikke resultatet, egenkapitalen påvirkes negativt med kr. 356.317 og selskabets totale aktiver påvirkes negativt med kr. 356.317 af korrektionen.		
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	280.000	280
	280.000	280
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	19.173.065	13.437
Korrektion til primo	0	-357
Resultatandel	1.530.326	6.092
	20.703.391	19.172

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017	50.099.917	48.534		
Årets overførte overskud eller underskud	3.070.440	1.566		
	53.170.357	50.100		
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2017	600.000	1.200		
Udloddet udbytte	-600.000	-1.200		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	600		
	600.000	600		
9. Kortfristet del af langfristet gæld				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.074.975	29.638.633	43.239.897	45.889
Deposita	0	0	2.269.082	2.304
	2.074.975	29.638.633	45.508.979	48.193
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.240 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 102.300 t.kr.				
11. Eventualposter				
Sambeskatning				
Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.				

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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