

Glostrup Stationscenter ApS

CVR-nr. 32 78 01 05

Humlebæk Center 24
3050 Humlebæk

Årsrapport for 2014

(5. regnskabsår)

Hallerup & Co I/S
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00
Fax +45 32 96 29 05
adm@hallerup.dk
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.
A worldwide alliance of
Independent firms

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 17/06 2015

Patrick De Vela
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Glostrup Stationscenter ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. juni 2015

Direktion

Patrick De Vela
direktør

Bestyrelse

Lilian Saremi
formand

Lars Kramer
næstformand

Patrick De Vela

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Glostrup Stationscenter ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Glostrup Stationscenter ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion , henviser vi til ledelsesberetningen vedrørende afsnittet om usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme samt note 10 i regnskabet. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Uden at modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver. Disse forhold sammen med de i note 10 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har tabt over halvdelen af aktiekapitalen. Vi henviser til ledelsesberetningen hvor det fremgår hvorledes ledelsen forventer at kunne retablere egenkapitalen

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. juni 2015

Hallerup & Co
Statsautoriserede revisorer

Jan Hallerup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Glostrup Stationscenter ApS
Humlebæk Center 24
3050 Humlebæk

CVR-nr.: 32 78 01 05
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. marts 2010
Hjemsted: Fredensborg

Bestyrelse

Lilian Saremi, formand
Lars Kramer, næstformand
Patrick De Vela

Direktion

Patrick De Vela, direktør

Revision

Hallerup & Co
Statsautoriserede revisorer
Overgaden Oven Vandet 48E
1415 København K

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og investering i værdipapirer, samt al anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. 6.009.105, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på kr. 47.125.092.

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet er yderst rentefølsom overfor fremtidige eventuelle rentestigninger.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis hvor der fremgår en præcisering af anvendt regnskabspraksis vedrørende gældsforpligtigelser.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Selskabets ledelse er opmærksomme på selskabslovens bestemmelser omkring kapitaltab og forventer på denne baggrund at retablere egenkapitalen ved fremtidige driftsoverskud fra kapitalandele samt kapitalindskud fra anpartshaverne.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen er ud fra ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerede marked. Der henvises i øvrigt til note 10 i regnskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glostrup Stationscenter ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i regnskabsmæssige skøn eller fejl

Anvendt regnskabspraksis vedrørende gældsforpligtigelser

Selskabets gældsforpligtigelser måles til dagsværdi. I tidligere år har der af årsrapporten fremgået at gældsforpligtigelser indregnes til amortiseret kostpris. Da alle lån er baseret på inkonvertible betyder det, at obligationerne er uopsigelige fra realkreditinstituttets side, og at inddragelse af obligationerne - ud over udtrækninger som følge af ordinære afdrag på lånene - alene kan ske ved opkøb til den markedspris, der kan opnås. I Anvendt regnskabspraksis er det i tidligere år anført at langfristede lån optages til amortiseret kostpris da denne med baggrund i ovenstående betragtninger svare til dagsværdien af restgælden.

Gældsforpligtigelser har således tidligere år været indregnet til dagsværdi men dette er således præciseret under anvendt regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 til knyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24.5%.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		12.660.378	12.209.155
Andre driftsindtægter		501.864	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-7.463.972	-8.928.126
Andre eksterne omkostninger		-1.214.940	-1.264.118
Bruttoresultat		4.483.330	2.016.911
Personaleomkostninger	2	-24.500	-24.500
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		4.458.830	1.992.411
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-4.418.121	0
Andre driftsomkostninger		0	-2.760.000
Resultat før finansielle poster		40.709	-767.589
Finansielle omkostninger		-6.653.399	-5.799.868
Resultat før skat		-6.612.690	-6.567.457
Skat af årets resultat	3	603.585	1.389.734
Årets resultat		-6.009.105	-5.177.723
Overført overskud		-6.009.105	-5.177.723
		-6.009.105	-5.177.723

Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		188.400.000	188.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	188.400.000	188.000.000
Anlægsaktiver i alt		188.400.000	188.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		94.258	172.685
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.060.425	1.878.170
Andre tilgodehavender		348.069	150.000
Udskudt skatteaktiv		2.493.208	3.950.048
Tilgodehavender		4.995.960	6.150.903
Likvide beholdninger		210.522	0
Omsætningsaktiver i alt		5.206.482	6.150.903
Aktiver i alt		193.606.482	194.150.903

Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-47.250.092	-41.240.987
Egenkapital	5	-47.125.092	-41.115.987
Gæld til realkreditinstitutter		163.520.121	158.702.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	163.520.121	158.702.000
Banker		52.874.159	58.512.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser		391.130	331.841
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.695.595	16.672.976
Anden gæld		379.853	391.830
Deposita		870.716	656.006
Kortfristede gældsforpligtelser		77.211.453	76.564.890
Gældsforpligtelser i alt		240.731.574	235.266.890
Passiver i alt		193.606.482	194.150.903
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		
Usikkerhed ved indregning og måling	10		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Fortsat drift:

Ledelsen forventer, at selskabet genererer et positivt cash flow i 2015 samt i kommende år. Dette cash flow forventes brugt til at nedbringe bankarrangementerne.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet fortsat er yderst rentefølsom overfor fremtidige rentestigninger.

Selskabet har som følge af nedskrivninger på ejendommen fortsat en negativ egenkapital. Selskabets fremadrettede drift og likviditetsberedskab er afhængig af at selskabets indtjening og forretningsgrundlag realiseres. Såfremt selskabets bankgæld opsiges kan det blive vanskeligt at opnå en tilsvarende finansiering hos en anden kreditinstitution.

Selskabets ledelse forventer på baggrund af løbende drøftelser med selskabets bankforbindelse samt forventninger til den fremtidige indtjening, at selskabet likviditet er tilstrækkelig. Det er derfor ledelsens vurdering, at de ønskede kreditfaciliteter for fortsat drift kan opretholdes, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

2 Personaleomkostninger

Lønninger

2014	2013
kr.	kr.
24.500	24.500
24.500	24.500

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Regulering af skat vedrørende tidligere år

Regulering af udskudt skat tidligere år

-2.060.425	-1.878.170
0	236.305
1.456.840	252.131
-603.585	-1.389.734

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2014	224.673.510
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0
Kostpris 31. december 2014	224.673.510
Værdireguleringer 1. januar 2014	-36.673.510
Årets værdireguleringer	400.000
Værdireguleringer 31. december 2014	-36.273.510
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	188.400.000

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	-41.240.987	-41.115.987
Årets resultat	0	-6.009.105	-6.009.105
Egenkapital 31. december 2014	125.000	-47.250.092	-47.125.092
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	-36.063.264	-35.938.264
Årets resultat	0	-5.177.723	-5.177.723
Egenkapital 31. december 2013	125.000	-41.240.987	-41.115.987

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2014	Gæld 31. december 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	158.702.000	163.520.121	0	163.520.121
	158.702.000	163.520.121	0	163.520.121

7 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 60.700, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 188.400. Der er desuden tinglyst ejerpantebrev på i alt t.kr. 4.750.

Selskabet har udstedt realkreditforeningspantebreve for i alt t.kr. 126.000 i ovenstående grunde og bygninger.

Aktier inkl. stemmeret i selskabet er pantsat til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut. Realkreditinstituttet gør pt. ikke brug af stemmeretten.

Tredjemand har stillet selvskyldnerkaution overfor selskabets mellemværende med selskabets pengeinstitut.

Der er tinglyst hæftelse til ejendommens ejerforening for i alt t.kr. 400.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

PDV Ejendomme A/S, Postboks 19, 3050 Humlebæk

Noter til årsrapporten

10 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme er aktuelle priser i det aktive marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen. Markedet for butikcentre er, som følge af den økonomiske krise, fortsat ikke velfungerende.

Ledelses skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for 2014 er vurderet af selskabets ledelse.

Den opskrevne dagsværdi beregnes som kapitaliseret indregningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontaktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold. Selskabets ledelse har valgt at optage selskabets ejendomme til en forrentningsprocent svarende til 6 %.

Afkastkravet kan, som følge af den nuværende usikkerhed i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af ejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.