



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

COLOSSEUM II A/S

ÅRSRAPPORT

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. februar 2015

Jan Brinch Hansen

CVR-NR. 30 98 65 55

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Colosseum II A/S Knivholtvej 2A 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 30 98 65 55 Stiftet: 31. oktober 2007 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2013 - 30. september 2014
Bestyrelse	Jan Brinch Hansen Brian Juul Severinsen Malene Juul Severinsen
Direktion	Brian Juul Severinsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 15 9760 Vrå
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for Colosseum II 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. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 18. februar 2015

Direktion

Brian Juul Severinsen

Bestyrelse

Jan Brinch Hansen

Brian Juul Severinsen

Malene Juul Severinsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i Colosseum II A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Colosseum II A/S for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til ledelsens beretning, hvor usikkerhederne ved indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi er beskrevet samt de særlige risici, der er forbundet med finansieringen af selskabets investeringsejendomme. Der henvises ligeledes til note 10 om "Usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet".

Frederikshavn, den 18. februar 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter kontor- og butiksljemål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved en afkastbaseret markedsværdiberegning. I afkastberegningen tages udgangspunkt i kontraktsbestemte indtægter og omkostninger. Hvor indtægts- eller omkostningsniveauet ikke er kendt eller kontraktsbestemt tages udgangspunkt i en skønsmæssig vurdering.

De anvendte afkastkrav ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra kreditforeninger og eksterne mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommene.

Markedet for investeringsejendomme er fortsat præget af ringe omsætning. Det stillestående marked medfører en større usikkerhed end sædvanligt i relation til at vurdere dagsværdien på selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen er fuldt udlejet til erhvervmæssige formål.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Særlige risici

Finansieringen af selskabets investeringsejendomme er sammensat af 50% afdragsfrie og 50% afdragspligtige variable realkreditlån i EUR samt kortfristede bankkreditter. Som følge af disse låntyper er selskabets indtjening sårbar overfor rentestigninger i markedet. Der er indgået renteswap for sikring af renteniveauet på ca. 6,9 mio. kr. af hovedstolen. Renten på swap'en er frem til 2019 fastlagt til 3,64% mod at modtage cibor3.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Colosseum II A/S for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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.

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender med forfald senere end et år fra balancedagen optages i regnskabet som finansielle anlægsaktiver. Tilgodehavenderne måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

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

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.037.423	2.754.060
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		-13.186	78.099
DRIFTSRESULTAT		3.024.237	2.832.159
Andre finansielle indtægter.....	1	32.316	31.031
Andre finansielle omkostninger.....	2	-971.967	-1.006.115
RESULTAT FØR SKAT		2.084.586	1.857.075
Skat af årets resultat.....	3	-507.802	-132.220
ÅRETS RESULTAT		1.576.784	1.724.855
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.576.784	1.724.855
I ALT		1.576.784	1.724.855

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		47.591.933	47.591.933
Materielle anlægsaktiver.....	4	47.591.933	47.591.933
Andre tilgodehavender.....		148.235	173.039
Finansielle anlægsaktiver.....		148.235	173.039
ANLÆGSAKTIVER.....		47.740.168	47.764.972
Tilgodehavender fra salg.....		34.710	49.344
Andre tilgodehavender.....		2.431	2.353
Periodeafgrænsningsposter.....		50.241	48.531
Tilgodehavender.....		87.382	100.228
Andre værdipapirer.....		100.000	100.000
Værdipapirer.....		100.000	100.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		187.382	200.228
AKTIVER.....		47.927.550	47.965.200

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		10.792.784	9.184.357
EGENKAPITAL.....	5	11.792.784	10.184.357
Hensættelse til udskudt skat.....		2.138.726	2.141.632
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.138.726	2.141.632
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.053.225	21.720.815
Selskabsskat.....		525.280	482.058
Anden gæld.....		945.512	1.049.281
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	22.524.017	23.252.154
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	636.785	634.327
Gæld til pengeinstitutter.....		8.194.222	10.073.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		67.611	54.244
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.394.449	1.011.362
Selskabsskat.....		482.058	128.786
Anden gæld.....		460.353	249.865
Periodeafgrænsningsposter.....		236.545	234.813
Kortfristede gældsforpligtelser.....	6	11.472.023	12.387.057
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		33.996.040	35.639.211
PASSIVER.....		47.927.550	47.965.200
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	5.531	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	26.785	31.031	
	32.316	31.031	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	49.301	8.970	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	922.666	997.145	
	971.967	1.006.115	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	525.280	482.058	
Regulering af udskudt skat.....	-2.906	-272.523	
Skat af egenkapitalposterings.....	-14.572	-77.315	
	507.802	132.220	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2013.....		40.127.652	
Kostpris 30. september 2014.....		40.127.652	
Opskrivninger 1. oktober 2013.....		7.464.281	
Opskrivninger 30. september 2014.....		7.464.281	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014.....		47.591.933	

Årets opskrivning på investeringsejendomme består af årets værdiregulering til dagsværdi. På investeringsejendommen, som er værdiansat til dagsværdi, er der ved dagsværdiberegningen anvendt et afkastkrav på 6%.

I kostprisen for grunde og bygninger er indregnet finansieringsomkostninger for i alt 2.543 tkr.

NOTER

				Note
Egenkapital				5
		Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2013.....	1.000.000	9.184.357	10.184.357	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		31.643	31.643	
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.576.784	1.576.784	
Egenkapital 30. september 2014.....	1.000.000	10.792.784	11.792.784	
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Aktiekapital				
Aktiekapitalen er fordelt således:				
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000 kr.....		1.000.000	1.000.000	
		1.000.000	1.000.000	
Langfristede gældsforpligtelser				6
	1/10 2013 gæld i alt	30/9 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	22.355.142	21.690.010	636.785	18.920.235
Selskabsskat.....	482.058	525.280	0	0
Anden gæld.....	1.049.281	945.512	0	0
	23.886.481	23.160.802	636.785	18.920.235
Eventualposter mv.				7
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Colosseum Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.690 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 47.592 tkr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.000 tkr., der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger. Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.				
Ejerforhold				9
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen: Colosseum Holding A/S Knivholtvej 2A 9900 Frederikshavn				

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved en afkastbaseret markedsværdiberegning. I afkastberegningen tages udgangspunkt i kontraktsbestemte indtægter og omkostninger. Hvor indtægts- eller omkostningsniveauet ikke er kendt eller kontraktsbestemt tages udgangspunkt i en skønsmæssig vurdering.

De anvendte afkastkrav ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra kreditforeninger og eksterne mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommene.

Markedet for investeringsejendomme er fortsat præget af ringe omsætning. Det stillestående marked medfører en større usikkerhed end sædvanligt i relation til at vurdere dagsværdien på selskabets ejendomme.

Særlige risici

Finansieringen af selskabets investeringsejendomme er sammensat af 50% afdragsfrie og 50% afdragspligtige variable realkreditlån i EUR samt kortfristede bankkreditter. Som følge af disse låntyper er selskabets indtjening sårbar overfor rentestigninger i markedet. Der er indgået renteswap for sikring af renteniveauet på ca. 6,9 mio. kr. af hovedstolen. Renten på swap'en er frem til 2019 fastlagt til 3,64% mod at modtage cibor3.