

Utility Development A/S

Strandvejen 118, 2900 Hellerup

CVR-nr. 11 98 82 96

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

3/5 2019

Dirigent:

Jørgen G. Havemann





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Utility Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 26. april 2019
Direktion:



Jørgen G. Havemann

Bestyrelse:



Per Skov
formand



Marianne Havemann



Jens G. Havemann



Thomas J. Havemann



Jørgen G. Havemann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Utility Development A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Utility Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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 konklusion 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 bl.a. 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.

Aalborg, den 26. april 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Terp
statsaut. revisor
mne33198



Thomas S. Kallehaug
statsaut. revisor
mne35422



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Utility Development A/S
Adresse, postnr., by	Strandvejen 118, 2900 Hellerup
CVR-nr.	11 98 82 96
Stiftet	1. marts 1988
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Skov, formand Jens G. Havemann Jørgen G. Havemann Marianne Havemann Thomas J. Havemann
Direktion	Jørgen G. Havemann
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom og besiddelse af finansielle anlægsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 2.850 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 50.882 t.kr.

Selskabets udlejningsaktivitet er realiseret som forventet og bidrager positivt til resultatet af primær drift.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for 2019.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.DKK	2018	2017
	Bruttofortjeneste	5.322	5.339
2	Personaleomkostninger	-1.727	-726
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-39
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.595	4.574
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.264	0
	Resultat før finansielle poster	2.331	4.574
3	Finansielle indtægter	3.970	688
4	Finansielle omkostninger	-2.638	-2.587
	Resultat før skat	3.663	2.675
5	Skat af årets resultat	-813	-597
	Årets resultat	2.850	2.078
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	4.000	4.000
	Overført resultat	-1.150	-1.922
		2.850	2.078

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.DKK	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	110.481	111.745
		<u>110.481</u>	<u>111.745</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>110.481</u>	<u>111.745</u>
	Omsætningsaktiver		
8	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	21.905	33.531
		<u>21.905</u>	<u>33.531</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	23.617	0
		<u>23.617</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	1.526	11.574
	Omsætningsaktiver i alt	<u>47.048</u>	<u>45.105</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>157.529</u></u>	<u><u>156.850</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.DKK	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	3.090	3.090
	Overført resultat	43.792	44.942
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000	4.000
	Egenkapital i alt	50.882	52.032
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	10.996	11.226
	Hensatte forpligtelser i alt	10.996	11.226
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	78.254	78.791
	Lån	8.625	8.431
		86.879	87.222
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	821	499
	Gæld til banker	3.235	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	85	24
	Skyldig selskabsskat	779	413
	Anden gæld	3.852	5.434
		8.772	6.370
	Gældsforpligtelser i alt	95.651	93.592
	PASSIVER I ALT	157.529	156.850

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Renterisici

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	3.090	44.942	4.000	52.032
Overført via resultatdisponering	0	-1.150	4.000	2.850
Udloddet udbytte	0	0	-4.000	-4.000
Egenkapital 31. december 2018	3.090	43.792	4.000	50.882

Selskabskapitalen er uændret gennem de seneste 5 år, og ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Utility Development A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.DKK).

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 andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer 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 ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de realiserede lejeindtægter fratrukket realiserede driftsomkostninger (ekskl. renter) for 2018 i de erhvervede ejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er regnskabsposterne sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, inkl. feriepenge, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2018 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

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 investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi.

Fortjeneste og tab ved salg af investeringsejendomme indregnes som en del af den ordinære drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning.

Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancen dagen.

Egenkapital

Foreslået 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

t.DKK	2018	2017
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.717	719
Andre omkostninger til social sikring	10	7
	<u>1.727</u>	<u>726</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, andre tilgodehavender	269	531
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	83	156
Øvrige renteindtægter	3.618	1
	<u>3.970</u>	<u>688</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, realkreditinstitutter	1.811	1.849
Amortiserede tilbageførsel	287	287
Renteomkostninger, lån	195	196
Øvrige renteomkostninger	345	255
	<u>2.638</u>	<u>2.587</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.044	531
Årets regulering af udskudt skat	-231	66
	<u>813</u>	<u>597</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

t.DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	72.743
Kostpris 31. december 2018	72.743
Opskrivninger 1. januar 2018	39.002
Årets værdiregulering	-1.264
Opskrivninger 31. december 2018	37.738
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	110.481

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af både erhvervs- og beboelsesejendomme centralt beliggende i større jyske byer.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er værdiansat ved hjælp af en værdiansættelsesmodel, der tager udgangspunkt i realiserede lejeindtægter fratrukket realiserede driftsomkostninger (ekskl. renter) for 2018 i de enkelte ejendomme.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De anvendte forrentningsfaktorer ligger i intervallet 4,2-4,7 % for beboelsesejendomme og op til 7 % for erhvervsnejendomme

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2018 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %.

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	115.412	109.520	104.223
Egenkapital	55.478	50.882	46.751
Resultat før skat	9.556	3.663	-1.633

8 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder andre tilgodehavender med 21.589 t.kr. senere end 1 år fra balancedagen (2017: 33.433 t.kr.).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

t.DKK	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	79.075	821	78.254	75.139
Lån	8.625	0	8.625	0
	<u>87.700</u>	<u>821</u>	<u>86.879</u>	<u>75.139</u>

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for B2 Holding A/S-koncernens mellemværende med realkreditinstitutter, der pr. 31. december 2018 i alt udgør 406.000 t.kr., og mellemværende med pengeinstitutter, der pr. 31. december 2018 i alt udgør 1.366 t.kr.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 83.952 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 109.520 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 2.600 t.kr., der giver pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 17.143 t.kr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 10.000 t.kr., der giver pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 68.342 t.kr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for realkreditgæld.

12 Renterisici

Selskabet har realkreditlån på i alt 79.075 t.kr. pr. 31. december 2018. Heraf er ca. 75 % af realkreditlånet 30-årig 2 % obligationslån. Herudover har selskabet optaget en rentelofftforretning med en restgæld på 22.463 t.kr., der sætter et renteloft på 4,5 % for selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Som følge heraf har selskabet ikke nævneværdige renterisici.