

**FO Ejendomme A/S**  
Bispevej 2  
2400 København NV  
CVR-nr. 26246059

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. april 2019

**Dirigent**

---

Navn: Anders Lemvig

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomhed**

FO Ejendomme A/S  
Bispevej 2  
2400 København NV

CVR-nr. 26246059  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

**Bestyrelse**

Ino Abraham Dimsits, formand  
Jakob Reddersen  
Anders Lemvig

**Direktion**

Anders Lemvig, direktør

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for FO Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2019

### Direktion

Anders Lemvig  
direktør

### Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits  
formand

Jakob Reddersen

Anders Lemvig

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i FO Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FO Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

København, den 2. april 2019

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 26740

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje og drive grunde og ejendomme i Øresundsregionen på kommercielt grundlag.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et overskud på 65.398 t.kr. mod et overskud i 2017 på 25.360 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme på i alt 74.168 t.kr. Driftsresultatet er således positivt før dagsværdireguleringer samt skatteeffekt heraf.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagværdi, som pr. balancedagen udgør 803,3 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,50%-point vil reducere den samlede dagværdi med 48,78 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Nettoomsætning		31.945.299	27.099.196
Andre eksterne omkostninger		(3.663.252)	(2.559.640)
Ejendomsomkostninger		<u>(12.403.677)</u>	<u>(28.781.761)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>15.878.370</b>	<b>(4.242.205)</b>
Personaleomkostninger	1	(3.189.136)	(2.673.587)
Af- og nedskrivninger		<u>(204.162)</u>	<u>(181.912)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12.485.072</b>	<b>(7.097.704)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(27.894)	2.277.806
Indtægter af andre kapitalandele		(49.156)	0
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		178.067	7.618
Andre finansielle indtægter	2	499.580	3.396.942
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(324.817)	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(3.194.757)</u>	<u>(4.488.240)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>9.566.095</b>	<b>(5.903.578)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>74.167.532</u>	<u>42.267.911</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>83.733.627</b>	<b>36.364.333</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(18.335.161)</u>	<u>(11.004.574)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>65.398.466</b>	<b>25.359.759</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(27.894)	2.277.806
Overført resultat		<u>65.426.360</u>	<u>23.081.953</u>
		<b>65.398.466</b>	<b>25.359.759</b>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Investeringsejendomme		807.130.000	459.288.184
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		385.506	589.669
Materielle anlægsaktiver under udførelse		4.796.011	162.773.212
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>812.311.517</u></b>	<b><u>622.651.065</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.772.390	8.650.284
Andre værdipapirer og kapitalandele		227.755	276.911
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>9.000.145</u></b>	<b><u>8.927.195</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>821.311.662</u></b>	<b><u>631.578.260</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		541.187	1.698.288
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.054.484	384.963
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	14.163.931
Tilgodehavende selskabsskat		934.869	509.143
Andre tilgodehavender		250.800	5.368.112
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>25.781.340</u></b>	<b><u>22.124.437</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>151.620</u></b>	<b><u>6.815.337</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>25.932.960</u></b>	<b><u>28.939.774</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>847.244.622</u></b>	<b><u>660.518.034</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.122.390	8.150.284
Øvrige lovpligtige reserver		1.255.650	1.255.650
Overført overskud eller underskud		223.792.269	158.365.909
<b>Egenkapital</b>		<b><u>234.670.309</u></b>	<b><u>169.271.843</u></b>
Udskudt skat	7	49.611.218	30.650.368
Andre hensatte forpligtelser		12.857.155	25.889.348
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>62.468.373</u></b>	<b><u>56.539.716</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		391.866.012	258.829.902
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>391.866.012</u></b>	<b><u>258.829.902</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	4.205.336	2.985.651
Bankgæld		81.881.811	83.343.031
Deposita		7.988.601	6.372.633
Modtagne forudbetalinger fra lejere		7.143.706	5.246.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.166.943	26.852.056
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.364.945	0
Gæld til associerede virksomheder		0	49.788.740
Anden gæld		2.488.586	1.287.542
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>158.239.928</u></b>	<b><u>175.876.573</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>550.105.940</u></b>	<b><u>434.706.475</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>847.244.622</u></b>	<b><u>660.518.034</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Øvrige lovpligtige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	1.500.000	8.150.284	1.255.650	158.365.909
Årets resultat	0	(27.894)	0	65.426.360
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>8.122.390</b>	<b>1.255.650</b>	<b>223.792.269</b>
				<b>I alt</b>
				<b>kr.</b>
Egenkapital primo				169.271.843
Årets resultat				65.398.466
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>234.670.309</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	2.697.178	1.941.713
Pensioner	332.078	484.056
Andre omkostninger til social sikring	25.667	149.952
Andre personaleomkostninger	134.213	97.866
	<b>3.189.136</b>	<b>2.673.587</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>6</b>	<b>9</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	397.945	411.242
Udbytte	29.002	22.074
Renteindtægter i øvrigt	17.071	28.299
Kursgevinst	55.561	2.657.427
Øvrige finansielle indtægter	0	277.900
	<b>499.579</b>	<b>3.396.942</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	855.795	806.280
Renteomkostninger i øvrigt	2.069.733	3.671.223
Kurstab	136.897	0
Øvrige finansielle omkostninger	132.332	10.737
	<b>3.194.757</b>	<b>4.488.240</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(636.596)	0
Ændring af udskudt skat	18.960.850	7.458.602
Regulering vedrørende tidligere år	10.907	3.545.972
	<b>18.335.161</b>	<b>11.004.574</b>

## Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	312.578.380	3.125.789	146.773.212
Overførsler	255.177.316	140.322	(255.177.316)
Tilgange	9.996.968	0	113.200.115
Afgange	(8.096.019)	(96.275)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>569.656.645</b>	<b>3.169.836</b>	<b>4.796.011</b>
Opskrivninger primo	0	0	16.000.000
Overførsler	0	0	(16.000.000)
Årets opskrivninger	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(2.536.120)	0
Overførsler	0	(140.322)	0
Årets afskrivninger	0	(204.163)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	96.275	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(2.784.330)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	146.709.804	0	0
Overførsler	16.000.000	0	0
Årets dagsværdireguleringer	74.167.532	0	0
Tilbageførsel ved afgang	596.019	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>237.473.355</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>807.130.000</b>	<b>385.506</b>	<b>4.796.011</b>
Indregnede renter	<b>2.923.117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskabet ejer 1 erhvervsejendom og 7 boligejendomme. Ejendommene er beliggende i Nordsjælland i henholdsvis Hillerød og Fredensborg.

Ejendommene udgør i alt 39.595 m<sup>2</sup>, og er 97% udlejet til en gennemsnitlig årlig leje på 1.018 kr./m<sup>2</sup>.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af dels den afkastbaserede model samt DCF-modellen.

Der er anvendt et afkastkrav på mellem 4,25% og 7,00% (4,50% og 5,50% sidste år)

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation, som generelt er fastsat til 2,00%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 48,78 mio. kr.

Ejendommene er værdiansat til 20.287 kr./m<sup>2</sup>.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapitalandele kr.</b>		
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	500.000	68.902		
Tilgange	150.000	0		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>650.000</b>	<b>68.902</b>		
Opskrivninger primo	8.150.284	208.009		
Andel af årets resultat	(27.894)	(49.156)		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>8.122.390</b>	<b>158.853</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.772.390</b>	<b>227.755</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:				
FO Lærkeparken A/S	København	A/S	100,0	
FO Biblioteksparken ApS	København	ApS	100,0	
FO Biblioteksbygningen ApS	København	ApS	100,0	
FO Stenslettehus ApS	København	ApS	100,0	
		<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>	
<b>7. Udskudt skat</b>				
Materielle anlægsaktiver		61.635.895	37.542.986	
Hensatte forpligtelser		0	(5.695.656)	
Gældsforpligtelser		459.742	192.630	
Fremførbare skattemæssige underskud		(12.010.083)	(1.176.902)	
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle		(474.336)	(212.690)	
		<b>49.611.218</b>	<b>30.650.368</b>	
	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	4.205.336	2.985.651	391.866.012	375.130.202
	<b>4.205.336</b>	<b>2.985.651</b>	<b>391.866.012</b>	<b>375.130.202</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	871.267	321.855
	<b>871.267</b>	<b>321.855</b>

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritets- og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebreve nom. 399.570 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 193.400 t.kr. i ejendomme. Heraf er nom. 18.400 t.kr. pantsat som sikkerhed for AKF Holding A/S' forpligtelser.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 803.258 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægter vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Indtægter af andre kapitalandele

Indtægter af andre kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet fra investeringer i uoterede kapitalandele.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter samt amortiseringstillæg fra prioritetsgæld.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet samt alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse. Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres enten ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

For den afkastbaserede model baseres beregningen på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

DCF-modellen er den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme til brug for DCF-modellen tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der indhentes uafhængige mæglervurderinger på alle selskabets ejendomme.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og noterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger fra lejere omfatter beløb, der er modtaget fra lejere forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ino Abraham Dimsits

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-081913677356

IP: 195.249.xxx.xxx

2019-04-04 14:08:09Z

NEM ID 

## Anders Lemvig (FO Ejendomme)

Adm. direktør

Serienummer: CVR:26246059-RID:12096221

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-04-05 07:30:59Z

NEM ID 

## Anders Lemvig (FO Ejendomme)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:26246059-RID:12096221

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-04-05 07:30:59Z

NEM ID 

## Anders Lemvig (FO Ejendomme)

Dirigent

Serienummer: CVR:26246059-RID:12096221

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-04-05 07:30:59Z

NEM ID 

## Thomas Hermann

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:61881459

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-04-08 13:01:24Z

NEM ID 

## Jakob Reddersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-221397382331

IP: 93.161.xxx.xxx

2019-04-08 13:49:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WWWI6-SFNLM-LDFP8-UDFH4-6ZO6G-8XZGN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>