

---

# ***IV 63 ApS***

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kongens Lyngby

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 27 25 40 71

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/5 2019

Ditte Lina Grønlund  
Schjønning  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for IV 63 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. maj 2019

## Direktion

Ditte Lina Grønlund Schjøning

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i IV 63 ApS

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for IV 63 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Aarhus, den 28. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne26806

Steffen Damsgaard Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne35804

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

IV 63 ApS  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 27 25 40 71  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

**Direktion**

Ditte Lina Grønlund Schjøning

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>852.345</b>	<b>88.105</b>
Finansielle indtægter	2	0	98.438
Finansielle omkostninger	3	-329.483	-324.417
<b>Resultat før skat</b>		<b>522.862</b>	<b>-137.874</b>
Skat af årets resultat	4	-117.638	32.061
<b>Årets resultat</b>		<b>405.224</b>	<b>-105.813</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		405.224	-105.813
		<b>405.224</b>	<b>-105.813</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		16.400.000	15.543.813
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>16.400.000</b>	<b>15.543.813</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.400.000</b>	<b>15.543.813</b>
Andre tilgodehavender		0	43.234
Selskabsskat		0	32.061
Periodeafgrænsningsposter		2.426	1.800
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.426</b>	<b>77.095</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21.419</b>	<b>52.214</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.845</b>	<b>129.309</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.423.845</b>	<b>15.673.122</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.031.746	2.626.522
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>3.156.746</b>	<b>2.751.522</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.463.751	2.370.705
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.463.751</b>	<b>2.370.705</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.810.841	9.870.954
Gæld til tilknyttede virksomheder		411.912	178.784
<b>Langfristet gæld</b>	<b>7</b>	<b>10.222.753</b>	<b>10.049.738</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	60.716	59.119
Deposita og forudbetalt leje		302.301	226.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.937	21.213
Selskabsskat		24.592	0
Anden gæld		144.049	193.828
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>580.595</b>	<b>501.157</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.803.348</b>	<b>10.550.895</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.423.845</b>	<b>15.673.122</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået i ejendomsudlejning.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	98.438
	<u>0</u>	<u>98.438</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.189	0
Finansielle omkostninger	314.294	324.417
	<u>329.483</u>	<u>324.417</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	24.592	-32.061
Årets udskudte skat	93.046	0
	<u>117.638</u>	<u>-32.061</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	9.062.450
Tilgang i årets løb	448.601
Kostpris 31. december	9.511.051
Værdireguleringer 1. januar	6.481.363
Årets værdireguleringer	407.586
Værdireguleringer 31. december	6.888.949
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>16.400.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for selskabets ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgående lejekontrakter. Der er ikke indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektion for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet er for boligejendomme fastsat til 3,75 % - 4,25 %.

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	2.626.522	2.751.522
Årets resultat	0	405.224	405.224
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>3.031.746</b>	<b>3.156.746</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	9.550.524	9.618.071
Mellem 1 og 5 år	260.317	252.883
Langfristet del	<u>9.810.841</u>	<u>9.870.954</u>
Inden for 1 år	<u>60.716</u>	<u>59.119</u>
	<b><u>9.871.557</u></b>	<b><u>9.930.073</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>411.912</u>	<u>178.784</u>
Langfristet del	<u>411.912</u>	<u>178.784</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>411.912</u></b>	<b><u>178.784</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	16.400.000	15.543.813
--	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IV 63 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Driftsudgifter ejendomme

Driftsudgifter ejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, driftsudgifter ejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 HG Ejendomsholding A ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investerings ejendomme (Porteføljeejendomme)

Investerings ejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investerings ejendomme under ombygning, med henblik på fortsat anvendelse som investerings ejendom, klassificeres som investerings ejendomme.

Investerings ejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investerings ejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

#### Bruttogleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne, samt accessoriske ydelser til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

En investeringsejendom kan reklassificeres til projektejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investeringsejendom til projektejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for projektejendommen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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 afskrivning.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.