



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**EV Bolig A/S**  
**Nygade 7A 1. mf.**  
**4200 Slagelse**

**CVR-nummer: 27 98 05 97**

---

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**  
(15. regnskabsår)

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/9 2019**

**Rene Rasmussen**  
**Dirigent**

**DANSKE**  
**REVISORER**

**FSK\***

**Helle Ebsen, Registreret revisor**  
**Torben Gudmundsen, Registreret revisor**  
**Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor**

**Møller & Madsen**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
**Tjørne Allé 2**  
**DK - 4200 Slagelse**

**Tlf.: 58 50 58 51**  
**CVR-nr. 30 83 56 54**  
**mm@moller-madsen.dk**  
**www.moller-madsen.dk**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2018/2019	9
Balance	10
Noter til årsrapporten 2018/2019	12
Anvendt regnskabspraksis	20

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** EV Bolig A/S  
Nygade 7A 1. mf.  
4200 Slagelse

Telefon: 40 27 27 31  
CVR-nr.: 27 98 05 97  
Kommune: Slagelse

**Bestyrelse** Rasmus Egede, formand  
Claus Andersen  
Henrik Vestergaard  
Kristian Egede

**Direktion** Henrik Vestergaard

**Pengeinstitut** Danske Bank A/S  
Stændertorvet 5  
4000 Roskilde

**Revisor** Møller & Madsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for EV Bolig 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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den / 2019

### Direktion

Henrik Vestergaard

### Bestyrelse

Rasmus Egede

Claus Andersen

Henrik Vestergaard

Kristian Egede

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til ejerne af EV Bolig A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EV Bolig A/S for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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.

Slagelse, den / 2019

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow  
registreret revisor  
mne35448

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom med henblik på udlejning.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Årets resultat er påvirket af en positiv værdiregulering på investeringsejendomme på t.kr. 4.136 og positivt af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr. 7.592 samt resultat af associerede virksomheder på t.kr. 841.

Ledelsen vil fortsætte den igangsatte konsolidering af koncernen, så soliditeten på koncernbasis opnår en soliditetsgrad på 25-30%.

Årets udvikling og resultat anses for meget tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

	2018/2019	2017/2018
<b>Bruttoresultat</b>	<b>5.868.584</b>	<b>5.757.616</b>
1 Personaleomkostninger	-1.718.482	-1.526.412
Afskrivninger	-24.802	-26.470
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>4.125.300</b>	<b>4.204.734</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.135.962	1.872.507
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>8.261.262</b>	<b>6.077.241</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.592.248	5.727.815
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	841.129	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	529.268
Finansielle indtægter	6.656	0
Andre finansielle omkostninger	-1.582.802	-1.385.552
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>15.118.493</b>	<b>10.948.772</b>
2 Skat af årets resultat	-1.365.125	-1.009.440
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>13.753.368</b>	<b>9.939.332</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	6.800.000	4.950.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.380.825	1.527.815
Overført resultat	3.572.543	3.461.517
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>13.753.368</b>	<b>9.939.332</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2019**

**AKTIVER**

	2019	2018
3 Investeringsejendomme	99.250.000	107.800.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38.071	62.873
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>99.288.071</b>	<b>107.862.873</b>
	<hr/>	<hr/>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	28.128.736	25.736.488
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.399.706	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.558.577
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>30.528.442</b>	<b>27.295.065</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>129.816.513</b>	<b>135.157.938</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	6.095	13.681
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	20.813
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	739.558	818.084
Andre tilgodehavender	280.652	94.021
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.026.305</b>	<b>946.599</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.650.033</b>	<b>1.080.360</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>10.676.338</b>	<b>2.026.959</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>140.492.851</b>	<b>137.184.897</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2019**

**PASSIVER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aktiekapital	6.000.000	6.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	25.417.313	22.036.488
Overført resultat	19.016.488	15.443.945
Forslag til udbytte for regnskabsåret	6.800.000	4.950.000
<b>6 EGENKAPITAL</b>	<b>57.233.801</b>	<b>48.430.433</b>
Hensættelse til udskudt skat	3.373.447	2.909.267
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>3.373.447</b>	<b>2.909.267</b>
Prioritetsgæld	65.823.780	73.152.223
Deposita	2.944.988	3.246.657
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>68.768.768</b>	<b>76.398.880</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	8.083.524	3.321.054
Gæld til tilknyttede virksomheder	724.299	4.667.383
<b>8 Selskabsskat</b>	<b>1.388.503</b>	<b>992.294</b>
Anden gæld	920.509	465.586
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.116.835</b>	<b>9.446.317</b>
<b>GÆLD</b>	<b>79.885.603</b>	<b>85.845.197</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>140.492.851</b>	<b>137.184.897</b>
<b>9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Ejerforhold</b>		

NOTER

	2018/2019	2017/2018
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	3	3
Lønninger	1.512.064	1.451.732
Pensioner	173.407	37.874
Andre omkostninger til social sikring	33.011	36.806
	<u>1.718.482</u>	<u>1.526.412</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets overskud	900.945	367.210
Regulering af udskudt skat	464.180	645.161
Regulering af tidligere års skat	0	-2.931
	<u>1.365.125</u>	<u>1.009.440</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo	102.766.306	142.351
Tilgang i årets løb	178.057	0
Afgang i årets løb	-9.686.323	0
	<u>93.258.040</u>	<u>142.351</u>
Kostpris ultimo	93.258.040	142.351
Opskrivninger, primo	5.033.694	0
Årets opskrivninger	3.536.943	0
Afgang i årets løb	-2.578.677	0
	<u>5.991.960</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2019	5.991.960	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-79.478
Årets af-/nedskrivninger	0	-24.802
	<u>0</u>	<u>-104.280</u>
Afskrivning ultimo	0	-104.280
	<u>99.250.000</u>	<u>38.071</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 11 ejendomme centralt beliggende i Slagelse, Korsør, Ringsted og Næstved. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og erhvervsnejendomme beliggende i Slagelse, 5,75 - 6,25 pct.
- Bolig- og erhvervsnejendomme beliggende i Korsør, 7,00 pct.
- Ejerlejlighed (bolig) beliggende i Ringsted, 5,75 pct.
- Gennemsnit for portefølje 6,42 pct.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 7.000.000.

## NOTER

### 3 Materielle anlægsaktiver, fortsat

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For bolig- og erhvervsejendomme i Slagelse er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 923 kr./m<sup>2</sup>.
- For bolig- og erhvervsejendomme i Korsør er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 734 kr./m<sup>2</sup>.
- For boligejendomme i Ringsted er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 829 kr./m<sup>2</sup>.
- For boligejendomme i Næstved er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 930 kr./m<sup>2</sup>.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 77.170.000.

**NOTER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo	3.700.000	3.700.000
Kostpris 30. juni 2019	3.700.000	3.700.000
Op- og nedskrivninger primo	22.036.488	20.508.673
Andel i årets resultat	7.592.248	5.727.815
Udloddet udbytte	-5.200.000	-4.200.000
Op- og nedskrivninger 30. juni 2019	24.428.736	22.036.488
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>28.128.736</b>	<b>25.736.488</b>

Kapitalandelene i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
EV Bolig II ApS	100%	21.265.005	6.643.457
EV Bolig III ApS	100%	6.863.732	948.791

**NOTER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb	1.558.577	0
Kostpris 30. juni 2019	1.558.577	0
Andel i årets resultat	841.129	0
Op- og nedskrivninger 30. juni 2019	841.129	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>2.399.706</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet NYHUS A/S	25%	9.598.825	7.205.801



NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>6 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	6.000.000	0	0	6.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	22.036.488	0	3.380.825	25.417.313
Overført resultat	15.443.945	0	3.572.543	19.016.488
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.950.000	-4.950.000	6.800.000	6.800.000
	<u>48.430.433</u>	<u>-4.950.000</u>	<u>13.753.368</u>	<u>57.233.801</u>
	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	76.473.279	73.907.304	8.083.524	54.924.567
Deposita	3.246.658	2.944.988	0	2.944.988
	<u>79.719.937</u>	<u>76.852.292</u>	<u>8.083.524</u>	<u>57.869.555</u>

NOTER

2019

**8 Selskabsskat**

Aktiver eller passiver, der henhører under flere poster i balancen

**Selskabsskat**

Skat af årets resultat	900.945
Skat i datterselskaber	739.558
Betalt ordinær acontoskat	-252.000

**Restskat**

**1.388.503**

(opført under kortfristede gældsforpligtelser)

Årets selskabsskat for koncernen udgør t.kr. 1.640. Der er aconto betalt t.kr. 252.

Tilgodehavender hos koncernvirksomheder vedrørende sambeskatning udgør ca. t.kr. 739.

Årets restskat udgør t.kr. 1.389.

**9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har kautioneret for en del af dattervirksomhedernes prioritetsgæld. Kautionsforpligtelsen udgør 30/6 2019 max. kr. 43.522.645.

## NOTER

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld udgør euro 411.858 samt kr. 70.873.106 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2019 kr. 99.250.000. Restgælden udgør kr. 73.907.304.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 2.000.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2019 på kr. 16.250.000. Restgæld udgør kr. 0.

### 11 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Hvest Holding ApS, Hashøjvej 16, 4200 Slagelse

K Egede Holding ApS, Valbyvej 70, 4200 Slagelse

Matinick Holding ApS, Flakkebjergvej 11, Flakkebjerg, 4261 Dalmose

RE Holding ApS, Holbergsgade 12, 4200 Slagelse

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for EV Bolig A/S for 2018/2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger m.v. samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætningen omfatter tillige administrationshonorarer og salg af andre ydelser, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med faktureringen.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter og lignende indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

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 fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	kr. 25.000

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændel-  
sessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet good-  
will samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørel-  
sen under finansielle poster.

### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer består af kapitalandele i unoterede ejendomsselskaber. Kapitalandele i unoterede selska-  
ber indregnes til dagsværdi på grundlag af ejendomsselskabets seneste offentliggjorte årsrapport.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien redu-  
ceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles  
på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte  
igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettore-  
alisationsværdien, såfremt denne er lavere.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Henrik Vestergaard

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-263099960698  
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2019 kl.: 11:32:27  
Underskrevet med NemID

## Henrik Vestergaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-263099960698  
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2019 kl.: 11:32:27  
Underskrevet med NemID

## Rasmus Egede

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-305786312928  
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2019 kl.: 11:37:23  
Underskrevet med NemID

## Claus Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-647366702589  
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2019 kl.: 15:01:54  
Underskrevet med NemID

## Kristian Egede

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-922382770751  
Tidspunkt for underskrift: 17-09-2019 kl.: 06:24:21  
Underskrevet med NemID

## Jacob Nissen Kronow

Som Revisor NEM ID  
RID: 33591656  
Tidspunkt for underskrift: 17-09-2019 kl.: 07:35:02  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: e91d086fXNjh26463329

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signature is related to precisely this document only. Proof for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures with esignatur's solution, it is ensured that all European states are respected in relation to sending information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk)