

**Ejendomsselskabet  
KBH NV A/S**

Bispevej 2  
2400 København NV  
CVR-nr. 29203148

**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	15

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet KBH NV A/S  
Bispevej 2  
2400 København NV

CVR-nr. 29203148  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits, formand  
Anders Lemvig  
Jann Aune

### Direktion

Anders Lemvig

### 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 Ejendomsselskabet KBH NV 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

Anders Lemvig

Jann Aune

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet KBH NV A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet KBH NV 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 eje, udvikle og handle fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2018 udgør et overskud på 4.302 t.kr. mod et underskud i 2017 på 712 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme på 14.512 t.kr. Driftsresultatet er for selskabet således positivt før dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagværdi, som pr. balancedagen udgør 160,3 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fsatsatte 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 dagsværdi med 14,24 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

### 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>22.842.433</b>	<b>2.439.545</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.482	0
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.043	0
Andre finansielle indtægter		15.778	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.605.055)	(1.077.147)
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.476.047)</u>	<u>(1.105.015)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>19.781.634</b>	<b>257.383</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(14.511.964)</u>	<u>(6.035.701)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.269.670</b>	<b>(5.778.318)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(967.235)</u>	<u>5.066.021</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>4.302.435</b>	<b>(712.297)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.482	0
Overført resultat		<u>4.300.953</u>	<u>(712.297)</u>
		<b>4.302.435</b>	<b>(712.297)</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Investeringsejendomme		172.310.000	96.000.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		3.405.282	128.577.346
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>175.715.282</u></b>	<b><u>224.577.346</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		27.148.100	0
Udskudt skat	5	4.593.119	3.515.979
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>31.741.219</u></b>	<b><u>3.515.979</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>207.456.501</u></b>	<b><u>228.093.325</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		128.898	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.045.468	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.516.464
Andre tilgodehavender		1.937.830	2.234.310
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>13.112.196</u></b>	<b><u>3.750.774</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>169.786</u></b>	<b><u>1.150.726</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>13.281.982</u></b>	<b><u>4.901.500</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>220.738.483</u></b>	<b><u>232.994.825</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		1.482	0
Overført overskud eller underskud		13.843.192	9.542.239
<b>Egenkapital</b>		<b>15.344.674</b>	<b>11.042.239</b>
Andre hensatte forpligtelser		2.930.239	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.930.239</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		66.022.003	40.822.721
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>66.022.003</b>	<b>40.822.721</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	900.847	1.897.471
Bankgæld		38.000.000	74.368.284
Deposita		3.678.541	1.213.539
Modtagne forudbetalinger fra lejere		3.647	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.223.040	6.547.106
Gæld til tilknyttede virksomheder		82.205.198	81.775.532
Gæld til associerede virksomheder		0	13.662.933
Skyldig selskabsskat		2.044.375	0
Anden gæld		385.919	0
Periodeafgrænsningsposter		0	1.665.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>136.441.567</b>	<b>181.129.865</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>202.463.570</b>	<b>221.952.586</b>
<b>Passiver</b>		<b>220.738.483</b>	<b>232.994.825</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.500.000	0	9.542.239	11.042.239
Årets resultat	0	1.482	4.300.953	4.302.435
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.482</b>	<b>13.843.192</b>	<b>15.344.674</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	354.886	411.242
Renteudgifter i øvrigt	1.052.130	685.596
Kurstab	41.897	0
Øvrige finansielle omkostninger	27.134	8.177
	<b>1.476.047</b>	<b>1.105.015</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	2.044.375	(1.516.464)
Ændring af udskudt skat	(885.420)	(3.515.979)
Regulering vedrørende tidligere år	(191.720)	(33.578)
	<b>967.235</b>	<b>(5.066.021)</b>
	<b>Investe-</b>	<b>Materielle</b>
	<b>rings-</b>	<b>anlægs-</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>aktiver</b>
	<b>kr.</b>	<b>under</b>
		<b>udførelse</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	97.967.720	128.577.346
Overførsler	78.344.790	(78.344.790)
Tilgange	12.477.174	47.692.399
Afgange	0	(94.519.673)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>188.789.684</b>	<b>3.405.282</b>
Dagsværdireguleringer primo	(1.967.720)	0
Årets dagsværdireguleringer	(14.511.964)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(16.479.684)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>172.310.000</b>	<b>3.405.282</b>
Indregnede renter	<b>2.685.678</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme er fire erhvervsjendomme på i alt 12.302 m<sup>2</sup> beliggende i København NV. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af dels den afkastbaserede model samt DCF-metoden.

Ejendommene er 88,03% udlejet til en årlig leje på 777 kr./m<sup>2</sup>. Tomgangslejemålene i ejendommene forventes at være udlejet i løbet af de kommende 12 måneder.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter igangværende byggeprojekt/renovering af ejendom som vil blive overført til investeringsejendomme når projektet er blevet færdigmeldt.

## Noter

### Afkastbaseret metode

Tre af ejendommene er værdiansat ved den afkastbaserede metode. Der er anvendt følgende forudsætninger i værdiansættelserne:

For ejendommene vurderet efter den afkastbaserede metode, er der anvendt et afkastkrav på mellem 5,00% og 6,00%. En forøgelse i afkastkravet med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommene med 14,07 mio. kr. Ejendommene er værdiansat til 14.952 kr./m<sup>2</sup>.

Den regnskabsmæssige værdi ultimo for investeringsejendomme, værdiansat med den afkastbaserede metode, udgør 156.460 t.kr.

### DCF-metode

Én af investeringsejendommene er værdiansat ved DCF-metoden. Der er anvendt følgende forudsætninger i værdiansættelsen:

For ejendommen vurderet efter DCF-metoden, er der anvendt en diskonteringsfaktor på 7,50% (inkl. 2% forventet inflation). En forøgelse i diskonteringsfaktoren med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommen med 0,17 mio. kr. Ejendommen er værdiansat til 8.623 kr./m<sup>2</sup>.

Den regnskabsmæssige værdi ultimo for investeringsejendomme, værdiansat med DCF-metoden, udgør 15.850 t.kr.

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Udskudt skat kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	0	3.515.979
Tilgange	27.146.618	1.077.140
Afgange	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.146.618</b>	<b>4.593.119</b>
Opskrivninger primo	0	0
Andel af årets resultat	1.482	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.482</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.148.100</b>	<b>4.593.119</b>

I kostprisen på kapitalandele i tilknyttede virksomheder, indgår goodwill med 2.801 t.kr.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: Glentevej 47 A/S	København	A/S	100,0
		<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
<b>5. Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver		1.977.673	(109.940)
Gældsforpligtelser		(14.450)	(18.361)
Fremførbare skattemæssige underskud		2.613.932	3.625.203
Andre midlertidige forskelle		15.964	19.077
		<b>4.593.119</b>	<b>3.515.979</b>

## Noter

	<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>6. Langfristede Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	900.847	1.897.471	66.022.003	62.426.915
	<b><u>900.847</u></b>	<b><u>1.897.471</u></b>	<b><u>66.022.003</u></b>	<b><u>62.426.915</u></b>

### 7. 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.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritets- og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Ejerforening har lyst pant for samlet 132 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev nom. 10.000 t.kr. i ejendommene.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 67.655 t.kr. i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 175.715 t.kr.

### 9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
AKF Holding A/S, København

## 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### 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.

#### Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

#### 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 øvrige renteomkostninger, samt amortiseringstillæg fra prioritetsgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 posterings 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 vedrører ejendomme under opførelse som indregnes til kostpris. Ejendomme overføres til investeringsejendomme og måles til dagsværdi, når disse er færdigmeldt.

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.

Indirekte omkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Tre ejendomme er indregnet ved afkastbaseret metode mens én ejendom er indregnet ved DCF-metoden.

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

Investeringsejendomme 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 ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

#### Afkastbaseret metode

Beregningen baseres 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### DCF-metode

Beregninger baseres på de forventede pengestrømme som fastsættes med udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og pristigninger, 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 3-5 år.

### 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.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til 1- og 5-årgennemgang på solgte lejligheder.

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.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Modtagne forudbetalinger fra lejere

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

### Andre finansielle forpligtelser

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

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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 14:05:54Z

NEM ID 

## Anders Lemvig

Adm. direktør

Serienummer: CVR:29203148-RID:74122439

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-04-05 07:21:49Z

NEM ID 

## Anders Lemvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:29203148-RID:74122439

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-04-05 07:21:49Z

NEM ID 

## Anders Lemvig

Dirigent

Serienummer: CVR:29203148-RID:74122439

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-04-05 07:21:49Z

NEM ID 

## Thomas Hermann

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:61881459

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-04-11 07:11:02Z

NEM ID 

## Jann Aune

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-052414702305

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-04-12 14:02:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 650MF-J6WAD-5E4NG-KOE88-0003L-F741P

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>