

**Ejendomsselskabet
KBH NV A/S**
Bispevej 2
2400 København NV
CVR-nr. 29203148

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. april 2020

Dirigent

Navn: Anders Lemvig

Indholdsfortegnelse

	Side
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: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 2020

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 2019 udgør et overskud på 16.868 t.kr. mod et overskud i 2018 på 4.302 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme på 20.905 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 dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 265,3 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 20,08 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af coronavirus/COVID-19 er eskaleret i starten af 2020, og WHO har den 11. marts 2020 erklæret udbruddet for en verdensomspændende pandemi. Udbruddet har medført en række forholdsregler, som påvirker tilrettelæggelsen og afviklingen af den daglige drift i alle grene af koncernen, både i AKF koncernen samt i vores indirekte investeringer, ligesom selskabernes leverandører, kunder og øvrige samarbejdspartnere kan blive påvirket.

Den økonomiske indvirkning heraf kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Virksomhedens investeringsejendomme måles, jf. den anvendte regnskabspraksis, til dagsværdi på balancedagen. Lejen i ejendommene er ikke omsætningsbestemt, og påvirkes derfor ikke direkte af nedgang i aktivitet hos lejer, men som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, og dermed afkastkravet, er der risiko for at dagsværdien kan blive påvirket. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en ændring af ejendommenes afkastkrav. Der henvises til årsregnskabets note 3, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

Efter balancedagen er der i øvrigt ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		8.312.709	22.842.433
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(2.339.530)	1.482
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		313.713	3.043
Andre finansielle indtægter		1.181	15.778
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(3.950.099)	(1.605.055)
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(957.972)</u>	<u>(1.476.047)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.380.002	19.781.634
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>20.905.346</u>	<u>(14.511.964)</u>
Resultat før skat		22.285.348	5.269.670
Skat af årets resultat	2	<u>(5.417.520)</u>	<u>(967.235)</u>
Årets resultat		16.867.828	4.302.435
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(1.482)	1.482
Overført resultat		<u>16.869.310</u>	<u>4.300.953</u>
		16.867.828	4.302.435

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		265.280.000	172.310.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		8.415.664	3.405.282
Materielle anlægsaktiver	3	<u>273.695.664</u>	<u>175.715.282</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.881.609	27.148.100
Udskudt skat		0	4.593.119
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>24.881.609</u>	<u>31.741.219</u>
Anlægsaktiver		<u>298.577.273</u>	<u>207.456.501</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.624	128.898
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.377.282	11.045.468
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.399.326	0
Andre tilgodehavender		2.263.931	1.937.830
Tilgodehavender		<u>14.046.163</u>	<u>13.112.196</u>
Likvide beholdninger		<u>28.732</u>	<u>169.786</u>
Omsætningsaktiver		<u>14.074.895</u>	<u>13.281.982</u>
Aktiver		<u>312.652.168</u>	<u>220.738.483</u>

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	1.482
Overført overskud eller underskud		<u>30.712.502</u>	<u>13.843.192</u>
Egenkapital		<u>32.212.502</u>	<u>15.344.674</u>
Udskudt skat	5	2.163.913	0
Andre hensatte forpligtelser		<u>4.240.457</u>	<u>2.930.239</u>
Hensatte forpligtelser		<u>6.404.370</u>	<u>2.930.239</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>95.687.675</u>	<u>66.022.003</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>95.687.675</u>	<u>66.022.003</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.567.814	900.847
Bankgæld		38.000.000	38.000.000
Deposita		4.874.078	3.678.541
Modtagne forudbetalinger fra lejere		5.197	3.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.967.686	9.223.040
Gæld til tilknyttede virksomheder		130.878.523	82.205.198
Skyldig selskabsskat		0	2.044.375
Anden gæld		54.323	385.919
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>178.347.621</u>	<u>136.441.567</u>
Gældsforpligtelser		<u>274.035.296</u>	<u>202.463.570</u>
Passiver		<u>312.652.168</u>	<u>220.738.483</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	1.482	13.843.192	15.344.674
Årets resultat	0	(1.482)	16.869.310	16.867.828
Egenkapital ultimo	1.500.000	0	30.712.502	32.212.502

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	354.886
Renteudgifter i øvrigt	949.220	1.052.130
Kurstab	0	41.897
Øvrige finansielle omkostninger	8.752	27.134
	957.972	1.476.047
	2019	2018
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(1.399.326)	2.044.375
Ændring af udskudt skat	6.816.799	(885.420)
Regulering vedrørende tidligere år	47	(191.720)
	5.417.520	967.235
	Investe-	Materielle
	rings-	anlægs-
	ejendomme	aktiver
	kr.	under
		udførelse
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	188.789.684	3.405.282
Tilgange	72.064.654	5.010.382
Kostpris ultimo	260.854.338	8.415.664
Dagsværdireguleringer primo	(16.479.684)	0
Årets dagsværdireguleringer	20.905.346	0
Dagsværdireguleringer ultimo	4.425.662	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	265.280.000	8.415.664
Indregnede renter	2.685.678	0

Selskabets investeringsejendomme er 5 erhvervsejendomme på i alt 15.279 m² beliggende i København NV. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af dels den afkastbaserede model samt DCF-metoden.

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.

Afkastbaseret metode

Fire 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 4,75% og 5,50% (5,00% - 6,00% i 2018). En forøgelse i afkastkravet med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommene med 19,95 mio. kr. Ejendommene er værdiansat til gennemsnitligt 18.612 kr./m².

Noter

Den regnskabsmæssige værdi ultimo for investeringsejendomme, værdiansat med den afkastbaserede metode, udgør 236.870 t.kr.

DCF-metode

En 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 0,13 mio. kr. Ejendommen er værdiansat til 15.201 kr./m².

Den regnskabsmæssige værdi ultimo for investeringsejendomme, værdiansat med DCF-metoden, udgør 28.410 t.kr.

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Udskudt skat kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	27.146.618	4.593.119
Tilgange	73.039	59.767
Afgange	0	(4.652.886)
Kostpris ultimo	27.219.657	0
Opskrivninger primo	1.482	0
Overførsel	(1.482)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Nedskrivninger primo	0	0
Overførsel	1.482	0
Andel af årets resultat	(1.381.177)	0
Afskrivning koncerngoodwill	(957.964)	0
Nedskrivninger ultimo	(2.337.659)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.881.998	0

I kostprisen på kapitalandele i tilknyttede virksomheder, indgår goodwill med 2.874 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill udgør på balancedagen 1.916 t.kr.

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: Glentevej 47 ApS	København	ApS	100,0
		2019 kr.	2018 kr.
5. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		4.215.630	(1.977.673)
Gældsforpligtelser		46.156	14.450
Fremførbare skattemæssige underskud		(2.049.666)	(2.613.932)
Andre midlertidige forskelle		(48.207)	(15.964)
		2.163.913	(4.593.119)

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.567.814	900.847	95.687.675	85.488.046
	<u>2.567.814</u>	<u>900.847</u>	<u>95.687.675</u>	<u>85.488.046</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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. 100.521 t.kr. i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 265.280 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 medgæede 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 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Thomas Hermann

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:61881459

IP: 80.210.xxx.xxx

2020-04-02 07:27:04Z

NEM ID 

Ino Abraham Dimsits

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-081913677356

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-02 07:49:46Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Adm. direktør

Serienummer: CVR:29203148-RID:74122439

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 10:40:37Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:29203148-RID:74122439

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 10:40:37Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Dirigent

Serienummer: CVR:29203148-RID:74122439

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 10:40:37Z

NEM ID 

Jann Aune

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-052414702305

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-04-06 13:19:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QEMUH-QNITX-PDEEU-6IOL3-771L3-BFEK4

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>. 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>