

## **Dan Mark Ejendomme A/S**

**Hersegade 3  
4000 Roskilde**

**CVR-nummer 31 75 61 38**

### **Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. februar 2020

---

Lisbeth Skovgaard Lauridsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Dan Mark Ejendomme A/S  
Hersegade 3  
4000 Roskilde

Telefon: +45 46 30 00 20  
CVR-nummer: 31 75 61 38  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### Bestyrelse

Lisbeth Skovgaard Lauridsen  
Lars Merrild Hareskov  
Michael Willaume Andersen

### Direktion

Michael Willaume Andersen

### Pengeinstitut

Sydbank

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Dan Mark Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 30. januar 2020

### Direktionen:

Michael Willaume Andersen

### Bestyrelsen:

Lisbeth Skovgaard Lauridsen  
Formand

Lars Merrild Hareskov

Michael Willaume Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Dan Mark Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dan Mark Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers, 30. januar 2020

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Ole Skouboe  
Statsautoriseret revisor  
mne32107

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at foretage investering i fast ejendom og værdipapirer samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



		2019	2018
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.399.031</b>	<b>6.792</b>
1	Personaleomkostninger	-5.526.451	-4.505
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.403.271	327
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-200.242	-251
	Andre driftsomkostninger	-5.333.249	-273
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.742.359</b>	<b>2.091</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.129.276	1.368
2	Finansielle indtægter	11.528	11.602
	Finansielle omkostninger	-1.577.988	-2.047
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.305.175</b>	<b>13.014</b>
3	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.305.175</b>	<b>13.014</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	3.305.175	13.014
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>3.305.175</b>	<b>13.014</b>

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	685.592.124	713.650
	Indretning af lejede lokaler	1.234.150	697
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.501.537	1.075
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>688.327.811</b>	<b>715.422</b>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	42.021.484	33.380
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	117.405.569	112.383
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>159.427.053</b>	<b>145.763</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>847.754.864</b>	<b>861.185</b>
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	50.000	0
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.609.482	1.922
	Udskudte skatteaktiver	9.309.137	9.309
	Andre tilgodehavender	4.310.977	8.257
	Periodeafgrænsningsposter	133.466	411
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>15.363.061</b>	<b>19.900</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	13.267	21
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>13.267</b>	<b>21</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.895.040</b>	<b>5.723</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>22.321.368</b>	<b>25.643</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>870.076.232</b>	<b>886.828</b>

		2019	2018
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	3.500.000	3.500
	Overført resultat	203.518.081	200.213
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>207.018.081</b>	<b>203.713</b>
	Ansvarlig kapital	576.755.252	576.755
	Gæld til realkreditinstitutter	68.945.406	84.220
	Anden gæld	7.388.944	9.172
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>653.089.602</b>	<b>670.147</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	7.695.300	8.748
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.331.962	2.223
	Gæld til tilknyttede virksomheder	121.298	0
	Anden gæld	819.990	1.056
	Periodeafgrænsningsposter	0	941
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.968.549</b>	<b>12.968</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>663.058.151</b>	<b>683.115</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>870.076.232</b>	<b>886.828</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019	2018		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Løn og gager	5.170.276	4.212		
Andre omkostninger til social sikring	115.187	105		
Øvrige personaleomkostninger	240.989	187		
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>5.526.451</b>	<b>4.505</b>		
Gennemsnitlig antal beskæftigede	10	11		
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægt, tilknyttede virksomheder	0	11.593		
Andre finansielle indtægter	11.528	9		
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>11.528</b>	<b>11.602</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	0	0		
Regulering af udskudt skat	0	0		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	72.421.026	72.371		
Tilgang i årets løb	7.512.549	50		
Kostpris 31. december	79.933.575	72.421		
Værdireguleringer 1. januar	-39.041.366	-40.409		
Årets resultatandel	1.129.276	1.418		
Værdiregulering på afhændede aktiver	0	-50		
Værdireguleringer 31. december	-37.912.090	-39.041		
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>42.021.484</b>	<b>33.380</b>		
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat Egenkapital	
			TDKK	TDKK
Dan Mark Ejendomme Vollsmose A/S	Roskilde	100%	827	24.323
Dan Mark Bolig 2 ApS	Roskilde	100%	295	10.043
Kontorhuset ApS	Roskilde	100%	7	143
Vibæk Strand ApS	Roskilde	100%	-539	-712
ApS SMBK nr. 928 Skansen	Roskilde	100%	0	7.512

Noter	2019	2018	
	DKK	1.000 DKK	
<b>5 Egenkapital</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	3.500	200.213	203.713
Årets resultat	0	3.305	3.305
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.500</b>	<b>203.518</b>	<b>207.018</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	614.471.862	625.485
--	-------------	---------

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabets pengeinstitut har stillet betalingsgaranti på TDKK 555 i forbindelse med udvikling af projekter.

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve på TDKK 237.665 i ejendomme. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 685.592.

Til sikkerhed for mellemværender med tilknyttede virksomheder er der tinglyst pantebreve på TDKK 299.879 i ejendomme. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 685.592.

Til sikkerhed for gæld til øvrige panthavere er der tinglyst pantebreve på TDKK 3.949 i ejendomme. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 685.592.

Selskabet har tinglyst pantebreve på TDKK 59.008 i ejendomme, som er i behold. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 685.592.

Af likvide beholdninger på TDKK 6.895 er TDKK 830 deponeret til sikkerhed i forbindelse med ejendomshandler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterier

Nettoomsætningen består af lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt huslejen er opkrævet og vedrører regnskabsåret. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder gevinst og tab på salg af ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 er sambeskattet med sine søsterselskaber. Dan Mark Skov A/S fungerer som det skattemæssige administrationselskab.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af observerbare markedsdata på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabets ejendomme kan kategoriseres således:

Ejendomskategori	Beliggenhed	Afkastkrav 2019
Beboelsesejendomme	København	3-5%
	Sjælland	4-6%
	Jylland/Fyn excl. Århus	4,5-6%
Erhvervsjendomme	København	5-7%
	Sjælland	5-7%
	Jylland/Fyn excl. Århus	6-10%
Byggegrunde	Danmark	Vurdering byggeretter



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# PENNEO

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

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

## Michael Willaume Andersen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-623062407854

IP: 94.189.xxx.xxx

2020-02-04 17:09:41Z

NEM ID 

## Michael Willaume Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-623062407854

IP: 94.189.xxx.xxx

2020-02-04 17:09:41Z

NEM ID 

## Lars Merrild Hareskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:35209352-RID:80894794

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-02-05 09:54:24Z

NEM ID 

## Lisbeth Skovgaard Lauridsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-451255260556

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-02-06 20:52:22Z

NEM ID 

## Ole Skouboe

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:52696477

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-02-07 06:27:07Z

NEM ID 

## Lisbeth Skovgaard Lauridsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-451255260556

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-02-09 18:29:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4HK5X-A0FOW-P21H0-BKCH8-DW5AK-LYTPP

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>