

## **PLP Invest/Ejendomme A/S**

Tagtækkervej 8, 3.  
5230 Odense M  
CVR-nr. 32323448

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Poul Lindegaard Poulsen

## Indholdsfortegnelse

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 1                  |
| Ledelsespåtegning                                       | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2018                              | 8                  |
| Balance pr. 31.12.2018                                  | 9                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018                           | 11                 |
| Pengestrømsopgørelse for 2018                           | 12                 |
| Noter   | 13                 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 17                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

PLP Invest/Ejendomme A/S

Tagtækkervej 8, 3.

5230 Odense M

CVR-nr.: 32323448

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen

Lars Bo Lindegaard Poulsen

Poul Lindegaard Poulsen

Søren Lindegaard Poulsen

### Direktion

Poul Lindegaard Poulsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for PLP Invest/Ejendomme 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 og pengestrømme 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.

Odense, den 31.05.2019

### Direktion

Poul Lindegaard Poulsen

### Bestyrelse

Elisabeth Maria Lindegaard Poulsen

Lars Bo Lindegaard Poulsen

Poul Lindegaard Poulsen

Søren Lindegaard Poulsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i PLP Invest/Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PLP Invest/Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 31.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

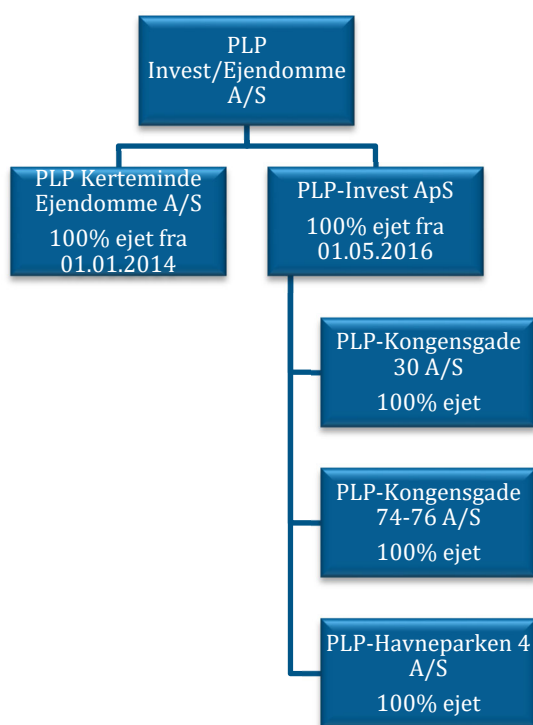
Lars Leopold Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33229

Jan Flemming Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10746

## Ledelsesberetning

|  | 2018     | 2017    | 2016    | 2015    | 2014     |
|--|----------|---------|---------|---------|----------|
|  | t.kr.    | t.kr.   | t.kr.   | t.kr.   | t.kr.    |
| <b>Hoved- og nøgletal</b>                |          |         |         |         |          |
| <b>Hovedtal</b>                          |          |         |         |         |          |
| Bruttofortjeneste                        | 40.049   | 38.112  | 35.267  | 36.657  | 35.514   |
| Driftsresultat                           | 26.895   | 21.743  | 1.625   | 51.735  | 32.483   |
| Resultat af finansielle poster           | (21.046) | (5.477) | (1.100) | (393)   | (13.142) |
| Årets resultat                           | 4.859    | 12.785  | 321     | 42.709  | 16.940   |
| Samlede aktiver                          | 808.290  | 802.896 | 808.241 | 797.681 | 774.710  |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 17.138   | 10.209  | 47.840  | 14.617  | 29.136   |
| Egenkapital                              | 237.653  | 232.795 | 220.010 | 222.950 | 177.810  |
| <b>Nøgletal</b>                          |          |         |         |         |          |
| Egenkapitalens forrentning (%)           | 2,1      | 5,6     | 0,1     | 21,3    | 10,0     |
| Soliditetsgrad (%)                       | 29,4     | 29,0    | 27,2    | 27,9    | 23,0     |

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".



## Ledelsesberetning

### Nøgletal

Egenkapitalens forrentning (%)

Soliditetsgrad (%)

### Beregningsformel

$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

### Nøgletal udtrykker

Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

Virksomhedens finansielle styrke.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets bruttoresultat og økonomiske udvikling er på niveau med det forventede. Resultatet er påvirket af fortsatte nedskrivninger på dagsværdier på en del af udlejningsejendommene. Også 2018 har været et år med en del ombygninger i ejendomme, hvor lejemål ændres fra erhverv til bolig. Dette har igen i 2018 betydet en del tomgang i byggeperioderne, og derudover har der tillige været tomgang i flere øvrige erhvervslejemål. Årets resultat anses på trods af dette for at være tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

For det kommende år forventes resultatet før dagsværdiregulering af ejendommene at udvise et lignende niveau som for 2018.

### Særlige risici

Selskabets anlægsaktiver består af ejendomme med både erhvervs- og boliglejemål, og det forventes, at en genudlejning til gældende lejeniveau kan resultere i en vis tomgangsleje.

Vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme henvises der til årsrapportens note 4.

### 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<br/>kr.</u>     | <u>2017<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>40.049.333</b>       | <b>38.112</b>         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | (2.767.379)             | (5.171)               |
| Personaleomkostninger                        | 1           | (10.294.810)            | (10.795)              |
| Af- og nedskrivninger                        |             | <u>(92.026)</u>         | <u>(403)</u>          |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>26.895.118</b>       | <b>21.743</b>         |
| Andre finansielle indtægter                  | 2           | 4.422.806               | 9.477                 |
| Andre finansielle omkostninger               | 3           | <u>(25.468.708)</u>     | <u>(14.954)</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>5.849.216</b>        | <b>16.266</b>         |
| Skat af årets resultat                       |             | <u>(990.568)</u>        | <u>(3.481)</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b><u>4.858.648</u></b> | <b><u>12.785</u></b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                         |                       |
| Overført resultat                            |             | <u>4.858.648</u>        | <u>12.785</u>         |
|  |             | <b><u>4.858.648</u></b> | <b><u>12.785</u></b>  |

## Balance pr. 31.12.2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018<br/>kr.</u> | <u>2017<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme                        |             | 694.932.603         | 680.608               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |             | 275.943             | 605                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4           | <b>695.208.546</b>  | <b>681.213</b>        |
| <br>   |             |                     |                       |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |             | 201.952             | 202                   |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | 5           | <b>201.952</b>      | <b>202</b>            |
| <br>   |             |                     |                       |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>695.410.498</b>  | <b>681.415</b>        |
| <br>   |             |                     |                       |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 31.190.249          | 16.954                |
| Andre tilgodehavender                        |             | 8.333.089           | 8.513                 |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |             | 2.304.729           | 0                     |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 0                   | 18                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>41.828.067</b>   | <b>25.485</b>         |
| <br>   |             |                     |                       |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |             | 63.506.831          | 76.566                |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>         |             | <b>63.506.831</b>   | <b>76.566</b>         |
| <br>   |             |                     |                       |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>7.544.773</b>    | <b>19.430</b>         |
| <br>   |             |                     |                       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>112.879.671</b>  | <b>121.481</b>        |
| <br>   |             |                     |                       |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>808.290.169</b>  | <b>802.896</b>        |

## Balance pr. 31.12.2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018<br/>kr.</u>       | <u>2017<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 6           | 500.000                   | 500                   |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>237.153.412</u>        | <u>232.295</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>237.653.412</u></b> | <b><u>232.795</u></b> |
| Udskudt skat                                       |             | <u>49.160.814</u>         | <u>47.614</u>         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>49.160.814</u></b>  | <b><u>47.614</u></b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>452.006.753</u>        | <u>459.870</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 7           | <b><u>452.006.753</u></b> | <b><u>459.870</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7           | 8.125.219                 | 7.389                 |
| Bankgæld   |             | 7.704.949                 | 5.093                 |
| Deposita   |             | 11.289.246                | 11.239                |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 1.640.581                 | 1.561                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 2.774.212                 | 1.651                 |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 0                         | 499                   |
| Anden gæld   |             | <u>37.934.983</u>         | <u>35.185</u>         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>69.469.190</u></b>  | <b><u>62.617</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>521.475.943</u></b> | <b><u>522.487</u></b> |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>808.290.169</u></b> | <b><u>802.896</u></b> |
| Finansielle instrumenter                           | 9           |                           |                       |
| Eventualforpligtelser                              | 10          |                           |                       |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 11          |                           |                       |

## Egenkapitalopgørelse for 2018

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 500.000                                 | 232.294.764  | 232.794.764          |
| Årets resultat            | 0                                       | 4.858.648  | 4.858.648            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>500.000</b>                          | <b>237.153.412</b>                                       | <b>237.653.412</b>   |

Aktiekapitalen består af 50.000 A-aktier og 450.000 B-aktier.

## Pengestrømsopgørelse for 2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Driftsresultat                               |             | 26.895.118                | 21.743                      |
| Af- og nedskrivninger                        |             | 92.026                    | 403                         |
| Ændringer i arbejdskapital                   | 8           | (10.035.442)              | 2.923                       |
| Øvrige reguleringer                          |             | <u>2.767.379</u>          | <u>5.171</u>                |
| <b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>  |             | <b>19.719.081</b>         | <b>30.240</b>               |
| <br>   |             |                           |                             |
| Modtagne finansielle indtægter               |             | 4.422.806                 | 9.477                       |
| Betalte finansielle omkostninger             |             | (25.468.708)              | (14.954)                    |
| Refunderet/(betalt) selskabsskat             |             | (2.248.141)               | (4.367)                     |
| Andre pengestrømme vedrørende drift          |             | <u>13.410.720</u>         | <u>(1.098)</u>              |
| <b>Pengestrømme vedrørende drift</b>         |             | <b>9.835.758</b>          | <b>19.298</b>               |
| <br>   |             |                           |                             |
| Køb mv. af materielle anlægsaktiver          |             | (17.137.535)              | (10.209)                    |
| Salg af materielle anlægsaktiver             |             | 282.925                   | 9.668                       |
| Køb af finansielle omsætningsaktiver         |             | (232.341.979)             | (755.691)                   |
| Salg af finansielle omsætningsaktiver        |             | <u>232.566.464</u>        | <u>746.195</u>              |
| <b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b> |             | <b>(16.630.125)</b>       | <b>(10.037)</b>             |
| <br>   |             |                           |                             |
| Afdrag på lån mv.                            |             | <u>(7.702.791)</u>        | <u>(11.331)</u>             |
| <b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>  |             | <b>(7.702.791)</b>        | <b>(11.331)</b>             |
| <br>   |             |                           |                             |
| <b>Ændring i likvider</b>                    |             | <b>(14.497.158)</b>       | <b>(2.070)</b>              |
| <br>   |             |                           |                             |
| Likvider primo                               |             | <u>14.336.982</u>         | <u>16.407</u>               |
| <b>Likvider ultimo</b>                       |             | <b>(160.176)</b>          | <b>14.337</b>               |
| <br>   |             |                           |                             |
| Likvider ultimo sammensætter sig af:         |             |                           |                             |
| Likvide beholdninger                         |             | 7.544.773                 | 19.430                      |
| Kortfristet gæld til banker                  |             | <u>(7.704.949)</u>        | <u>(5.093)</u>              |
| <b>Likvider ultimo</b>                       |             | <b>(160.176)</b>          | <b>14.337</b>               |

## Noter

|   | <b>2018</b>       | <b>2017</b>   |
|---|-------------------|---------------|
|   | <b>kr.</b>        | <b>t.kr.</b>  |
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                       |                   |               |
| Gager og lønninger                                    | 9.359.838         | 9.908         |
| Pensioner   | 754.654           | 742           |
| Andre omkostninger til social sikring                 | 180.318           | 145           |
|   | <b>10.294.810</b> | <b>10.795</b> |
| <br>  |                   |               |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere     | <b>19</b>         | <b>21</b>     |
|   |                   |               |
|   | <b>2018</b>       | <b>2017</b>   |
|   | <b>kr.</b>        | <b>t.kr.</b>  |
| <b>2. Andre finansielle indtægter</b>                 |                   |               |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder    | 810.416           | 615           |
| Øvrige finansielle indtægter                          | 3.612.390         | 8.862         |
|   | <b>4.422.806</b>  | <b>9.477</b>  |
|   |                   |               |
|   | <b>2018</b>       | <b>2017</b>   |
|   | <b>kr.</b>        | <b>t.kr.</b>  |
| <b>3. Andre finansielle omkostninger</b>              |                   |               |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 70.376            | 55            |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 25.398.332        | 14.899        |
|   | <b>25.468.708</b> | <b>14.954</b> |

## Noter

|                                     | <b>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> | <b>Andre anlæg,<br/>drifts-<br/>materiel og<br/>inventar<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|--|
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |  |
| Kostpris primo                      | 675.392.018                                      | 2.656.035  |
| Tilgange                            | 17.092.052                                       | 45.483   |
| Afgange                             | 0  | (521.174)  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>692.484.070</b>                               | <b>2.180.344</b>   |
| <br>                                |  |  |
| Af- og nedskrivninger primo         | 0  | (2.050.625)  |
| Årets afskrivninger                 | 0  | (210.479)  |
| Tilbageførsel ved afgange           | 0  | 356.703  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>0</b>   | <b>(1.904.401)</b>   |
| <br>                                |  |  |
| Dagsværdireguleringer primo         | 5.215.912  | 0  |
| Årets dagsværdireguleringer         | (2.767.379)                                      | 0  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>2.448.533</b>                                 | <b>0</b>   |
| <br>                                |  |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>694.932.603</b>                               | <b>275.943</b>   |

Selskabets investeringsejendomme er en blanding af bolig- og erhvervslejemål beliggende i Odense, Vejle, Langeskov, Munkebo, Fredericia og Middelfart. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Forrentningsfaktorerne for ejendomme med boliglejemål er på 5,5% - 6,0% ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. Forrentningsfaktorerne for ejendomme med erhvervslejemål er på 5,25% - 8,5% ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. Forrentningsfaktorerne for ejendomme med en blanding af bolig- og erhvervslejemål er på 5,25% - 8,5% ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. En stigning i forrentningsfaktor på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 54 mio.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

|                                     | <b>Kapital-<br/>andele i<br/>tilknyttede<br/>virk-<br/>somheder<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|---|
| <b>5. Finansielle anlægsaktiver</b> |   |
| Kostpris primo                      | 201.952   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>201.952</b>  |
| <br>                                |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>201.952</b>  |



## Noter

|                              | <u>Antal</u>          | <u>Pålydende<br/>værdi<br/>kr.</u> | <u>Nominal<br/>værdi<br/>kr.</u> |
|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>6. Virksomhedskapital</b> |                       |                                    |                                  |
| A-aktier                     | 50.000                | 1                                  | 50.000                           |
| B-aktier                     | 450.000               | 1                                  | 450.000                          |
|                              | <u><b>500.000</b></u> |                                    | <u><b>500.000</b></u>            |

|   | <u>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2018<br/>kr.</u> | <u>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017<br/>t.kr.</u> | <u>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2018<br/>kr.</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</u> |
|---|--|--|--|--|
| <b>7. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 8.125.219  | 7.389  | 452.006.753  | 386.191.992                            |
|   | <u><b>8.125.219</b></u>                                      | <u><b>7.389</b></u>  | <u><b>452.006.753</b></u>                            | <u><b>386.191.992</b></u>              |

|                                    | <u>2018<br/>kr.</u>        | <u>2017<br/>t.kr.</u> |
|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>8. Ændring i arbejdskapital</b> |                            |                       |
| Ændring i tilgodehavender          | (14.038.687)               | 6.776                 |
| Ændring i leverandørgæld mv.       | 4.003.245                  | (3.853)               |
|                                    | <u><b>(10.035.442)</b></u> | <u><b>2.923</b></u>   |

### 9. Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået 3 SWAP-aftaler, som ikke kan klassificeres som sikring. Hovedstolen for den første SWAP-aftale, som ombytter variable rentebetalinger til faste rentebetalinger, udgør 99.632 t.kr. og har en negativ dagsværdi pr. 31.12.2018 på 9.525 t.kr., der er indregnet under anden gæld. Aftalen løber til og med juni 2023. Hovedstolen for den anden SWAP-aftale, som ombytter variable rentebetalinger til faste rentebetalinger, udgør 106.371 t.kr. og har en negativ dagsværdi pr. 31.12.2018 på 4.797 t.kr., der er indregnet under anden gæld. Aftalen løber til og med juni 2028. Hovedstolen for den tredje SWAP-aftale, som ombytter variable rentebetalinger til faste rentebetalinger, udgør 100.440 t.kr. og har en negativ dagsværdi pr. 31.12.2018 på 15.626 t.kr., der er indregnet under anden gæld. Aftalen løber til og med juni 2028.

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

## Noter

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende er der pr. 31. december 2018 deponeret indestående i pengeinstitutter, 5.933 t.kr., værdipapirer med en samlet kursværdi på 44.200 t.kr., samt aktier i tilknyttet virksomhed, nom. 8.000 t.kr.

Der er tillige til sikkerhed for bankgæld udstedt skadesløsbrev og ejerpantebrev på i alt 83.411 t.kr. i udlejningsejendommene.

Der stilles sikkerhed via skadesløsbreve ud over pant i ejendomme for koncernens realkreditinstitutter.

Selskabet har herudover kautioneret ulimiteret for koncerninterne forpligtelser i pengeinstitut.

Leasingforpligtelser udgør 19 t.kr. pr. måned. Kontrakterne udløber i perioden 30.04.2019 – 31.05.2021.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Et beløb på 11.239 t.kr. er blevet reklassificeret fra anden gæld til deposita i sammenligningstallene.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 stk. 1 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages  
lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæs-  
sige værdi.

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom  
vurderes at vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de  
forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoind-  
tjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler  
markedet 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.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

#### Tilgodehavender

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

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat  
af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### 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.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld til tilknyttede investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstal.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.