

# **Ejendomsgruppen I ApS**

c/o Ejendomsgruppen Danmark A/S, Stamholmen 110, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 33 07 32 32

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2019.



Henrik Bøge Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsgruppen I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 25. april 2019

### **Direktion**



Michael Ken Klostermann



Henrik Bøge Mikkelsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsgruppen I ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsgruppen I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederiksberg, den 25. april 2019

### **One Revision**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79



Egon Ramskov Laursen  
statsautoriseret revisor  
mne34372

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsgruppen I ApS  
c/o Ejendomsgruppen Danmark A/S  
Stamholmen 110  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 33 07 32 32

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Michael Ken Klostermann  
Henrik Bøge Mikkelsen

**Revision**

One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Roskildevej 39, 3. sal  
2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 11.420 t.kr. mod 12.371 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.459 t.kr. mod 13.333 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og som forventet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsgruppen I ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskab og fællesregnskab indregnes i balancen, som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 og nedskrivninger. Der afskrives ikke på kunstværker.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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 af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Driftsomkostninger".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsgruppen I ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisation sværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.419.959</b>	<b>12.371.029</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-373.345	13.632.929
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-8.199
<b>Driftsresultat</b>	<b>11.046.614</b>	<b>25.995.759</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-399.369	-323.347
Andre finansielle indtægter	689.462	1.724.227
2 Øvrige finansielle omkostninger	-9.361.908	-10.317.028
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.974.799</b>	<b>17.079.611</b>
3 Skat af årets resultat	-515.718	-3.746.681
<b>Årets resultat</b>	<b>1.459.081</b>	<b>13.332.930</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-14.676.696	-323.347
Overføres til overført resultat	16.135.777	13.656.277
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.459.081</b>	<b>13.332.930</b>

## Balance 31. december

---

Aktiver		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.332	30.332
5 Investeringsejendomme	195.381.901	327.668.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>195.412.233</u>	<u>327.698.332</u>
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	14.756.696
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>14.756.696</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>195.412.233</u></b>	<b><u>342.455.028</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	154.167.482	32.172.242
Andre tilgodehavender	1.601.469	110.138
Periodeafgrænsningsposter	817.809	902.349
Tilgodehavender i alt	<u>156.586.760</u>	<u>33.184.729</u>
Likvide beholdninger	<u>9.189.346</u>	<u>1.362.064</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>165.776.106</u></b>	<b><u>34.546.793</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>361.188.339</u></b>	<b><u>377.001.821</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	90.000	90.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	14.676.696
Overført resultat	50.409.239	34.273.462
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>50.499.239</b>	<b>49.040.158</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	10.827.061	10.740.346
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.827.061</b>	<b>10.740.346</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Kreditinstitutter i øvrigt	122.619.856	263.309.039
8 Deposita	1.605.134	3.579.741
Langfristede gældsforpligtelser i alt	124.224.990	266.888.780
Kortfristet del af langfristet gæld	163.000.000	34.032.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.835.511	4.992.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	10.006.885
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	258.943
Anden gæld	1.801.538	1.041.034
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	175.637.049	50.332.537
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>299.862.039</b>	<b>317.221.317</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>361.188.339</b>	<b>377.001.821</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2017	90.000	15.000.043	20.617.185	35.707.228
Årets reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	0	-323.347	13.656.277	13.332.930
Egenkapital 1. januar 2018	90.000	14.676.696	34.273.462	49.040.158
Årets reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	0	-14.676.696	16.135.777	1.459.081
	<b>90.000</b>	<b>0</b>	<b>50.409.239</b>	<b>50.499.239</b>

## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	95.498	569.296
Andre finansielle omkostninger	<u>9.266.410</u>	<u>9.747.732</u>
	<b><u>9.361.908</u></b>	<b><u>10.317.028</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	429.003	258.943
Årets regulering af udskudt skat	<u>86.715</u>	<u>3.487.738</u>
	<b><u>515.718</u></b>	<b><u>3.746.681</u></b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	<u>481.952</u>	<u>481.952</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>481.952</u></b>	<b><u>481.952</u></b>
Afskrivninger 1. januar	-451.620	-443.421
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>-8.199</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>-451.620</u></b>	<b><u>-451.620</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>30.332</u></b>	<b><u>30.332</u></b>

## Noter

	31/12 2018	31/12 2017
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	302.503.996	293.379.718
Tilgang i årets løb	20.187.246	10.039.278
Afgang i årets løb	-152.383.528	-915.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>170.307.714</b>	<b>302.503.996</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	25.164.004	11.556.950
Årets regulering til dagsværdi	3.726.655	13.632.929
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-3.816.472	-25.875
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>25.074.187</b>	<b>25.164.004</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>195.381.901</b>	<b>327.668.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,0 %
Højeste afkastprocent	7,0 %
Laveste afkastprocent	5,5 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
-0,25 %	202.768	195.382	7.386
0,25 %	188.508	195.382	-6.874

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar	80.000	80.000
Afgang i årets løb	<u>-80.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar	14.676.696	15.000.043
Årets opskrivning	0	-323.347
Årets tilbageførsler på afgang	<u>-14.676.696</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>14.676.696</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>14.756.696</u></b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendomsgruppen II ApS	Hvidovre	100 %
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>7. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	285.619.856	297.341.839
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-163.000.000</u>	<u>-34.032.800</u>
	<b><u>122.619.856</u></b>	<b><u>263.309.039</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>8. Deposita</b>		
Deposita i alt	1.605.134	3.579.741
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>1.605.134</u></b>	<b><u>3.579.741</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 285.620 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 195.382 t.kr.

Selskabet har deponeret pante- og ejerbrev på i alt 344.250 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme samt materielle anlægsaktiver. Der er herudover tinglyst andre pant i investeringsejendommene for 91 t.kr.

Selskabets bank har herudover transport i tilgodehavender fra salg på 153.868 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.