

Aarhus Syd Ejendomme ApS

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 33748620

Årsrapport

01-01-2018 - 30-06-2019

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16-10-2019

Kenneth Bisgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 30-06-2019 for Aarhus Syd Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 30-06-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 16-10-2019

Direktion

Boris Nørgaard Kjeldsen
Adm. direktør

Søren René Kristiansen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aarhus Syd Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aarhus Syd Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2018 - 30-06-2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2018 - 30-06-2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder og 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 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 note-oplysningerne, 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16-10-2019

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
mne16613

Allan Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne14952

Aarhus Syd Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Aarhus Syd Ejendomme ApS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
Hjemmeside	www.dades.dk
CVR-nr.	33748620
Stiftelsesdato	23-05-2011
Regnskabsår	01-01-2018 - 30-06-2019
Direktion	Boris Nørgaard Kjeldsen, Adm. direktør Søren René Kristiansen, Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme i Danmark, med fokus på erhvervsjendomme gennem opførelse, køb, udlejning og eventuelt salg af sådanne ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 30-06-2019 udviser et resultat på kr. 113.530.733, og selskabets balance pr. 30-06-2019 udviser en balancesum på kr. 2.358.882.699, og en egenkapital på kr. 545.806.858.

Selskabets regnskabsår er forlænget og er på 18 mdr., hvorfor sammenligningstallene ikke er direkte sammenlignelige.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet forventes fusioneret ind i moderselskabets Dades A/S med regnskabsmæssig virkning pr. 01.07.2019. Der herudover ikke truffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling efter regnskabsårets afslutning.

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i tusinder.

	2018/19	2017	2016	2015	2014
Nettoomsætning	181.736	114.873	110.487	108.173	101.802
Resultat af primær drift	172.720	177.368	94.849	80.084	77.180
Resultat før skat og ekstraord. poster	146.299	155.676	65.786	71.550	72.335
Årets resultat	113.531	147.235	52.385	44.846	46.055
Materielle anlægsaktiver	2.324.364	2.235.736	1.180.761	1.155.154	1.148.337
Finansielle anlægsaktiver	0	0	283.852	235.172	183.623
Omsætningsaktiver	34.519	51.442	50.005	7	0
Aktiver i alt	2.358.883	2.287.177	1.514.618	1.390.333	1.331.960
Egenkapital i alt	545.807	977.965	430.811	374.734	314.910
Langfristede forpligtelser	1.394.752	835.642	856.746	813.199	812.374
Kortfristede forpligtelser	142.376	199.642	159.063	158.984	165.796
Passiver i alt	2.358.883	2.287.177	1.514.618	1.390.333	1.331.960
Overskudsgrad (%)	95	154	86	74	76
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	15	21	13	13	15
Afkastningsgrad (%)	7	9	7	6	6
Soliditetsgrad (%)	23	43	28	27	24

Anvendt regnskabspraksis er ændret og tilpasset for 2017 og 2018/19, jf. omtalen under anvendt regnskabspraksis.
 Årene 2014-2016 er uændret.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Aarhus Syd Ejendomme ApS for 2018/19 18 mdr. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §86 stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra at følge kalenderåret til at balancedagen er 30-06-2019. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår. Regnskabsåret omfatter dermed 18 mdr og sammenligningstal er ikke direkte sammenlignelige.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret som følge af selskabets ejendomme, efter ændringen i koncernforholdet, er overgået til at være investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Selskabets ledelse har revideret ejendomsværdien pr. 01.01.2017. Det har ikke været muligt at opstille pålidelige forudsætninger for dagsværdien af selskabets ejendomme pr. 01.01.2017, hvorfor ledelsens vurdering af dagsværdien d. 22.08.2018, er anvendt som bedste skøn for værdien 01.01.2017.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalopgørelsen. Der er i denne forbindelse ændret sammenligningstal for 2017, hvor ejendommene er opskrevet med 1.006.760 t.kr., mens egenkapitalen er forøget med 777.389 t.kr. pr. 01.01.2017. Resultatet for 2017 er forøget med 8.100 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis i andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er sikret.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter vedrørende ejendomme indeholdende årets indtægter ved udlejning af ejendommene. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle aktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende ejendomme omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter og afgifter.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tags udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusiv leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Skatteaktiver 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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 18 mdr. kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		181.736.354	114.873.222
Andre driftsindtægter	1	95.479	72.538.879
Andre eksterne omkostninger		-9.112.204	-10.044.132
Bruttoresultat		172.719.629	177.367.969
Driftsresultat		172.719.629	177.367.969
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	10.116.263
Andre finansielle indtægter		145.012	0
Finansielle omkostninger		-26.566.013	-31.807.826
Resultat før skat		146.298.628	155.676.406
Skat af årets resultat	2	-32.767.895	-8.441.643
Årets resultat		113.530.733	147.234.763
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		551.515.213	0
Øvrige lovpligtige reserver		79.088.012	0
Overført resultat		-617.072.492	147.234.763
Resultatdisponering		113.530.733	147.234.763

Aarhus Syd Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2018/19

	Note	2018/19 kr.	31.12.2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>2.324.363.887</u>	<u>2.235.735.534</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.324.363.887</u>	<u>2.235.735.534</u>
Anlægsaktiver		<u>2.324.363.887</u>	<u>2.235.735.534</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		196.024	17.275
Andre tilgodehavender		<u>595.636</u>	<u>3.262.665</u>
Tilgodehavender		<u>791.660</u>	<u>3.279.940</u>
Likvide beholdninger		<u>33.727.152</u>	<u>48.161.990</u>
Omsætningsaktiver		<u>34.518.812</u>	<u>51.441.930</u>
Aktiver		<u>2.358.882.699</u>	<u>2.287.177.464</u>

Aarhus Syd Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2018/19

	Note	2018/19 kr.	31.12.2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for finansielle kontrakter		0	-84.760.639
Overført resultat		444.806.858	1.061.725.286
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000.000	0
Egenkapital		545.806.858	977.964.647
Hensættelser til udskudt skat	4	275.947.380	273.928.154
Hensatte forpligtelser		275.947.380	273.928.154
Gæld til kreditinstitutter		1.351.263.415	805.967.259
Deposita		43.488.880	29.675.212
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.394.752.295	835.642.471
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		15.997.787	24.407.000
Gæld til banker		172.832	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	11.941.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.570	6.423.529
Gæld til tilknyttede virksomheder		94.137.781	17.880.072
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		29.220.993	26.452.609
Anden gæld		2.810.203	112.537.982
Kortfristede gældsforpligtelser		142.376.166	199.642.192
Gældsforpligtelser		1.537.128.461	1.035.284.663
Passiver		2.358.882.699	2.287.177.464
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for finansielle kontrakter	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2018	1.000.000	-84.760.639	276.236.000	0	192.475.361
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis			785.489.286		785.489.286
Korrigeret egenkapital 01-01-2018	1.000.000	-84.760.639	1.061.725.286	0	977.964.647
Værdiregulering over egenkapitalen			154.064		154.064
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		5.672.627			5.672.627
Årets resultat		79.088.012	-65.557.279	100.000.000	113.530.733
Betalt ekstraordinært udbytte			-551.515.213		-551.515.213
Egenkapital 30-06-2019	1.000.000	0	444.806.858	100.000.000	545.806.858

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

2018/19 18 mdr.

2017

1. Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter i 2017, 72.539 t.kr. vedrører avance opstået i forbindelse med udlodning af kapitalandelen i dattervirksomheden Coop Invest A/S.

2. Skat af årets resultat

Beregnet skat	27.621.020	21.082.955
Regulering eventualskat	5.146.875	-12.641.312
	32.767.895	8.441.643

3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	1.298.616.580	0
Ændring som følge af praksisændring	0	1.298.616.580
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	88.628.353	0
Kostpris ultimo	1.387.244.933	1.298.616.580
Opskrivninger primo	937.118.954	0
Ændring som følge af praksisændring	0	937.118.954
Opskrivninger ultimo	937.118.954	937.118.954
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.324.363.887	2.235.735.534

Selskabets materielle anlægsaktiver består af 22 erhvervsjendomme på 120.708 m² beliggende i Aarhus. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCFmodellen.

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømme forudsat en pristalsregulering af indtægter og omkostninger på 1,5% og en inflation på 1%.

Ved værdiansættelsen er anvendt et vægtet afkastkrav på 5,3%. En ændring på +/- 0,25%-point i afkastkrav betyder ca. 111,5 mio.kr. i ændret markedsværdi.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Der er i terminalåret forudsat at tomgang, lejerabatter, omkostninger vedligeholdelse mv. svarer til et gennemsnit af de 10 foregående budgetperioder.

4. Hensættelser til udskudt skat

Eventualskat	275.947.380	273.928.154
Saldo ultimo	275.947.380	273.928.154

Hensættelse til udskudt skat kan henføres til selskabets investeringsejendomme.

Noter

2018/19 18 mdr.

2017

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.351.263.415	15.977.787	1.294.331.432
Anden gæld	43.488.880	0	0
	1.394.752.295	15.977.787	1.294.331.432

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dades A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Frem til 22.08.2018 indgår selskabet i sambeskatning med Coop a/b og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.324.364 t.kr.

8. Ejerskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 2018/19. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.dades.dk

9. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse er:
Dades A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Ultimativ modervirksomhed er:
Dades A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

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.”

Kenneth Bisgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-106136771999

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-10-17 11:40:22Z

NEM ID 

Søren René Kristiansen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-968964597059

IP: 202.153.xxx.xxx

2019-10-17 11:53:55Z

NEM ID 

Allan Pedersen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:78466835

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-10-17 12:30:34Z

NEM ID 

Jacques Peronard

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-981880198476

IP: 80.163.xxx.xxx

2019-10-17 12:55:28Z

NEM ID 

Boris Nørgaard Kjeldsen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-967580746544

IP: 203.176.xxx.xxx

2019-10-17 23:38:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TCAML-FD2DE-3M635-0XDTB-WG6NS-2IUVS

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 tidsstempelt 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>