

## **DIS Mønten ApS**

c/o Fonden DIS – Danish Institute for Study Abroad

Vestergade 5 – 7, 1456 København K

CVR-nr. 34 45 03 07

## **Årsrapport 2018**

## Indhold

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring .....	3
Ledelsesberetning .....	6
Selskabsoplysninger .....	6
Beretning .....	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december.....	9
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter.....	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for DIS Mønten ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

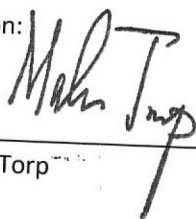
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder et retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2019.

Direktion:

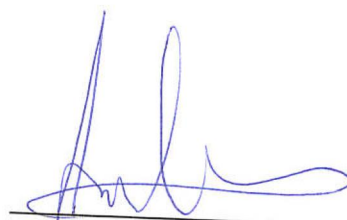


Malene Torp

Bestyrelse:



Leif Beck-Fallesen (formand)



Ian Samuel Terkildsen (næstformand)

Anna Mee Allerslev

Anni Søborg

Anne-Marie Skov

Anne Brandt Christensen

Charlotte Mark

Martha Johnson

Årsrapporten er godkendt

Dato: 29. maj 2019



Dirigent

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i DIS Mønten ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DIS Mønten ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision,

der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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.

#### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.


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

København, den 29. maj 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

  
Ulrik Benedict Vassing

statsaut. revisor

mne32827

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

### Selskabsnavn

DIS Mønten ApS  
c/o Fonden DIS – Danish Institute for Study Abroad  
Vestergade 5 – 7  
1456 København K

CVR-nr.: 34 45 03 07

Stiftet: 2012

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2018

### Bestyrelse

Leif Beck Fallesen (formand)

Ian Samuel Terkildsen (næstformand)

Anna Mee Allerslev

Anni Søborg

Anne-Marie Skov

Anna Brandt Christensen

Charlotte Mark

Martha Johnson

### Direktion

Malene Torp

### Revision

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

### Årsmøde

Årsmødet afholdes på selskabets adresse  
29. maj 2019

## Ledelsesberetning

Beretning

### Hovedaktiviteter

DIS Mønten ApS er et helejet selskab under Fonden DIS.

Fonden DIS - Danish Institute for Study Abroad - er en selvejende institution organiseret som en erhvervsdrivende fond. DIS har siden 1959 (indtil 1988 dog som afdeling af DIS, Danmarks Internationale Studenterkomité) ydet meritgivende undervisning på engelsk i København for amerikanske universitetsstuderende. De studerende læser i deres tredje eller fjerde år af den amerikanske firårige BA eller BS. DIS har omkring 1.200 studerende pr. semester (efterår og forår), og knap 800 deltager i sommerprogrammer af 3 - 10 ugers varighed. DIS ønsker p.t., at antallet af studerende forår og efterår i København skal udgøre omkring 1.200 per semester af hensyn til at sikre et fortsat højt kvalitetsniveau. Da vækstmulighederne i semestrene derfor er begrænsede tilbød DIS for første gang i efteråret 2016 amerikanske studerende et DIS-udlandsophold i Stockholm baseret på samme model, som DIS anvender i København.

DIS er en "tuition driven non profit educational foundation", som alene finansieres ved betaling fra de studerende. DIS modtager ikke længere tilskud fra staten. Statstilskuddet ophørte ved udgangen af 2014.

DIS udbyder et bredt spektrum af kurser grupperet i 25 programretninger inden for arkitektur og design, business og økonomi, biologi og sundhedsvidenskab, psykologi og undervisning, miljø, kommunikation, kultur og politik. Programmet og de enkelte kurser underkastes løbende intern og ekstern kvalitetskontrol. DIS udbyder 295 kurser pr. semester i eget regi.

Undervisningen hos DIS varetages af godt 250 danske deltidslærere, som institutionen efter opslag og bedømmelsesudvalg har ansat på ekstern lektor vilkår og som institutionen efteruddanner. Hertil kommer ca. 30 fuldtidslærere. Undervisningen foregår i egne og lejede undervisningslokaler. I undervisningen indgår fagintegrerede studieture i Skandinavien og Europa.

Omkring 25% af de studerende bor hos familier, resten på kollegium, i "DIS Residential Communities", "DIS Living & Learning Communities", hos andre danske studerende eller på højskole. Ultimo 2017 erhvervede DIS det færdigbyggede Nimbus kollegie beliggende på Frederiksberg, hvor der fra og med 2018 bor 108 danske studerende og 126 DIS studerende.

DIS Mønten ApS ejer ejendommen Mønten, som blev overtaget fra Jeudan A/S januar 2019. Ejendommen er det eneste aktiv i selskabet. Planen er, at ejendommen fusioneres ind i DIS Properties ApS i løbet af 2019 eller 2020. DIS Properties ApS er oprettet på baggrund af det selskab, som tidligere ejede Nimbusparken 38-42. Formålet er at samle de bygninger, som Fonden DIS ejer og driver som kollegier med danske studerende såvel som DIS-studerende fra amerikanske universiteter, i et selskab. Ultimo 2018 bestod DIS Properties portefølje af Nimbusparken 32 samt Nimbusparken 38-42. Administrationen varetages af et eksternt administrationsfirma.



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

DIS Mønten ApS har for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 realiseret et resultat før kurs- og værdireguleringer på t.DKK 10.188 mod t.DKK 9.380 sidste år.

Skat af årets resultat udgjorde i 2018 en udgift på t.DKK 2.195 mod t.DKK 14.388 i 2017.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 udviser et resultat på t.DKK 7.762 og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på t.DKK 335.809 og en egenkapital på t.DKK 137.707

Fonden DIS har afgivet en støtteerklæring, hvor Fonden DIS understøtter at DIS Mønten ApS kan afholde alle sine forpligtelser som de forfalder frem til tidspunktet i 2020 hvor DIS Mønten ApS' årsrapport for 2019 aflægges.

### **Risikostyring og risikoprofil**

Den sædvanlige risiko for tomgang ved udlejning vurderes at være minimal for DIS Mønten, da lejeniveauet er attraktivt, og der er stor mangel på studieboliger i København og omegn.

### **Forventninger til fremtiden**

For 2019 forventes såvel omsætning som resultat før kurs- og værdireguleringer at være på niveau med 2018.

Hertil kommer værdireguleringer på såvel ejendomme som finansielle gældsforpligtelser – positive som negative- som følge af udviklingen i priserne på ejendomsmarkedet og på de finansielle markeder.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	TDKK	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>Nettoomsætning</b>	15.160	14.905
2	Produktionsomkostninger	-2.834	-2.890
2	Andre eksterne omkostninger	-618	-609
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>11.708</b>	<b>11.406</b>
3	Finansielle indtægter	709	565
4	Finansielle omkostninger	-2.229	-2.591
	<b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b>	<b>10.188</b>	<b>9.380</b>
5	Gevinst/tab ejendomme	1.204	55.280
	Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser	-1.434	550
	<b>Resultat før skat</b>	<b>9.958</b>	<b>65.210</b>
6	Skat af årets resultat	-2.195	-14.388
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>7.762</u></b>	<b><u>50.822</u></b>
	<b>Resultatdisponering</b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	Disponeret fra overført resultat	<u>7.762</u>	<u>50.822</u>
	<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>7.762</u></b>	<b><u>50.822</u></b>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	TDKK	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Langfristede aktiver</b>		
	<b>Materielle aktiver</b>		
7	Investeringsejendomme	335.500	330.500
	Igangværende projekter investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>824</u>
		<u>335.500</u>	<u>331.324</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b><u>335.500</u></b>	<b><u>331.324</u></b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35	36
	Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	0	31.602
	Andre tilgodehavender	201	39
	Periodeafgrænsningsposter	<u>27</u>	<u>41</u>
		<u>263</u>	<u>31.718</u>
	Likvide beholdninger	<u>46</u>	<u>7</u>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b><u>309</u></b>	<b><u>31.725</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>335.809</u></b>	<b><u>363.049</u></b>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	TDKK	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Anpartskapital	100	100
9	Overført akkumuleret resultat	<u>137.607</u>	<u>129.845</u>
	<b>Egenkapital i alt pr. 31. december</b>	<u><b>137.707</b></u>	<u><b>129.945</b></u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
10	Udskudt skat	<u>21.022</u>	<u>19.942</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>21.022</b></u>	<u><b>19.942</b></u>
	<b>Langfristede forpligtelser</b>		
	Realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>202.553</u>
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>202.553</b></u>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
	Kreditorer og skyldige omkostninger	1.975	232
	Gæld til tilknyttede selskaber	167.434	1.170
	Selskabsskat	224	1.373
11	Anden gæld	7.117	7.099
12	Periodeafgrænsningsposter	<u>330</u>	<u>735</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<u><b>177.080</b></u>	<u><b>10.609</b></u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>177.080</b></u>	<u><b>213.162</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><b>335.809</b></u>	<u><b>363.049</b></u>
	Afstemning af aktiver og passiver	0	0

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DIS Mønten ApS for 1. januar – 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### GENERELT

##### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab, risici, 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. Værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Gevinst/tab ejendomme" henholdsvis "Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser"

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved værelsesudlejning indregnes i resultatopgørelsen, når ydelserne har fundet sted. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommene herunder ejendomsskatter, forsikring, renovation, el, vand og varme samt vedligeholdelse mv.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle poster**

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien

opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

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

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Gevinst/tab ejendomme"

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages af forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte 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 inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncernintern avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Fonden DIS har afgivet en støtteerklæring, hvor Fonden DIS understøtter at DIS Mønten ApS kan afholde alle sine forpligtelser som de forfalder frem til tidspunktet i 2020 hvor DIS Mønten ApS' årsrapport for 2019 aflægges.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## **2. Produktionsomkostninger og andre eksterne omkostninger**

Der er ikke udbetalt løn til direktion og tantieme til bestyrelsen i regnskabsåret. Selskabet har 1 ansat. Administrationsydelser er leveret af Jeudan A/S. Vederlag herfor indgår i andre eksterne omkostninger.



### 3. Finansielle indtægter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	698	554
Andre finansielle indtægter	11	11
	<u>709</u>	<u>565</u>

### 4. Finansielle omkostninger

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Renter af gæld til tilknyttede selskaber	45	8
Renter af gæld til realkreditinstitutter	2.170	2.567
Øvrige finansielle omkostninger	14	16
	<u>2.229</u>	<u>2.591</u>

### 5. Gevinst/tab ejendomme

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i et detaljeret budget for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som p.t. anses for mest velegnet til værdiansættelse af ejendomme.

Afkastmodellens hovedelementer:

1+	Årlig lejeindtægter
2+/-	Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
3-	Driftsomkostninger
4-	Ind- og udvendig vedligeholdelse
5-	Administration
6/	Afkastprocent
=	Kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat/6)
7+	Refusionssaldi
8-	Korrektioner til dagsværdi
=	Dagsværdi (kapitaliseret nettoresultat +7 -8)

#### 1. ÅRLIGE LEJEINDTÆGTER

Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen forsigtigt anslået. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommens drifts- og energiregnskaber.

#### 2. REGULERING TIL MARKEDSLEJE

I ejendomme hvor markedslejen vurderes at afvige væsentligt fra den faktiske leje, reguleres den aktuelle leje til den forventede genudlejningsleje.

#### 3. DRIFTSOMKOSTNINGER

Samtlige faktiske driftsomkostninger fratrækkes. De omfatter blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, ejerens andel af drifts- og energiudgifter etc.

#### 4. IND- OG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

En væsentlig andel af vedligeholdelsesomkostningerne på erhvervsjendomme afholdes af kunderne, men det kan variere afhængig af de konkrete kontraktvilkår. Til løbende udvendig vedligeholdelse hensættes på erhvervsjendomme gennemsnitlig DKK 30 pr. m<sup>2</sup> årligt (2017: DKK 30 pr. m<sup>2</sup>). På erhvervslejemål hensættes ikke til løbende indvendig vedligeholdelse, da disse udgifter afholdes af kunderne.

For så vidt angår ejendomme, hvor boligreguleringsloven og lejeloven fastsætter lovpligtige hensættelser anvendes disse hensættelser til både ind- og udvendig vedligeholdelse, i alt ca. DKK 130 pr. m<sup>2</sup> årligt (2017: DKK 130 pr. m<sup>2</sup>).

Udover hensættelser til løbende vedligeholdelse foretages reservationer til indretning af de konkrete ledige lejemål og eventuelle større udvendige renoveringsprojekter på den konkrete ejendom. Reservationerne beregnes på grundlag af konkrete projekter eller erfaringstal og fradrages i ejendommens opgjorte markedsværdi jf. nedenfor pkt. 8.

#### 5. ADMINISTRATION

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der er baseret på erfaringer om faktisk anvendte omkostninger. Der er gennemsnitligt hensat 2% af lejeindtægterne (2017: 2%).

## 6. AFKASTPROCENT

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i – og vurderinger af – den enkelte ejendoms forhold.

## 7. REFUSIONSSALDI

Refusionssaldi opgøres som deposita, forudbetalt leje og positivt indestående på vedligeholdelseskonti i henhold til boligreguleringslovens §§ 18 og 22.

## 8. KORREKTIONER TIL DAGSVÆRDIEN

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver, ejendomme beliggende i helt særlige økonomisk trængte erhvervs- eller beboelsesområder, ejendomme med hjemfaldsforpligtelse eller lignende.

Målingen af selskabets ejendom har for 2018 resulteret i en dagsværdiregulering på DKK 5 mio. (2017: DKK 55 mio.)

## 6. Skat af årets resultat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Regulering udskudt skat	1.080	12.425
Aktuel skat	<u>1.115</u>	<u>1.963</u>
	<u><b>2.195</b></u>	<u><b>14.388</b></u>

## 7. Investeringsejendomme

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kostpris 1. januar	242.094	242.024
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>3.796</u>	<u>70</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>245.890</b></u>	<u><b>242.094</b></u>
Op- og nedskrivninger 1. januar	88.406	33.126
Årets op- og nedskrivninger	<u>1.204</u>	<u>55.280</u>
<b>Op- og nedskrivninger 31. december</b>	<u><b>89.610</b></u>	<u><b>88.406</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>335.500</b></u>	<u><b>330.500</b></u>

## 8. Anpartskapital

	2018	2017
Saldo 1. januar	100	100
<b>Saldo 31. december</b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>100</u></b>

Anpartskapitalen er udvidet med t.DKK 20 ved en gældskonvertering 27. september 2013

## 9. Overført resultat

	2018	2017
Saldo 1. januar	129.845	79.023
Årets resultat	7.762	50.822
<b>Saldo 31. december</b>	<b><u>137.607</u></b>	<b><u>129.845</u></b>

## 10. Hensættelser til udskudt skat

	2018	2017
Udskudt skat 1. januar	19.942	7.517
Regulering i året	1.080	12.425
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b><u>21.022</u></b>	<b><u>19.942</u></b>

Udskudt skat vedrører:

Investeringsjendomme	21.077	20.104
Øvrige	-11	6
Fremførbare skattemæssige underskud	-44	-168
	<b><u>21.022</u></b>	<b><u>19.942</u></b>

## 11. Anden gæld

	2018	2017
Modtagne kortfristede deposita og forudbetalt leje	7.050	6817
Anden gæld	66	282
	<b><u>7.117</u></b>	<b><u>7.099</u></b>

## 12. Periodeafgrænsningsposter

Posten omfatter indbetalte indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.