

# Ørsted Real Estate A/S

## Årsrapport for 2018

CVR-nr. 35 20 85 34

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2019

---

Ulrik Jarlov  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ørsted Real Estate A/S.

Årsrapporten aflægges 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.

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

Ledelsen har besluttet at fravælge revision for de kommende år. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skærbæk, den 7. marts 2019

### Direktion

Sisse Bay  
direktør

### Bestyrelse

Knud Pedersen  
formand

Anders Vikkelsø  
næstformand

Jeppe Jannik Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Ørsted Real Estate A/S*

#### **Konklusion**

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ørsted Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

#### **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 regnskabet". 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.

#### **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.

#### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

København, den 7. marts 2019

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Friis Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28705

Allan Knudsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29465

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ørsted Real Estate A/S  
Kraftværksvej 53  
Skærbæk  
7000 Fredericia

Telefon: +45 99 55 11 11

E-mail: info@orsted.dk

Hjemmeside: www.orsted.com

CVR-nr.: 35 20 85 34

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Regnskabsår: 6th regnskabsår

Hjemsted: Fredericia

**Bestyrelse**

Knud Pedersen, formand  
Anders Vikkelsø, næstformand  
Jeppe Jannik Nielsen

**Direktion**

Sisse Bay, direktør

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Ørsted A/S, Fredericia, CVR nr. 36 21 37 28

Koncernrapporten for Ørsted A/S, CVR no. 36 21 37 28 kan rekvireres på følgende adresse:

[www.orsted.com](http://www.orsted.com)

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Ørsted Real Estate A/S indgår i Ørsted-koncernen og er et datterselskab af Ørsted Sales & Distribution A/S, Fredericia. Der henvises til årsrapporten for Ørsted A/S.

Selskabets formål er at varetage ejerskab og drift af fast ejendom, og at udføre anden virksomhed, som efter bestyrelsens skøn står i forbindelse med den overfor nævnte virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på t.kr. 9, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på t.kr. 462.

### Kapitalberedskab

Selskabet har sikret det fornødne kapitalberedskab de næste 12 måneder. Der henvises til beskrivelsen i note 1.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ørsted Real Estate A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i t.kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Ørsted-koncernens danske dattervirksomheder. Fra 2005 til 2016 indgik også koncernens udenlandske datterselskaber i sambeskatningen, men Ørsted A/S fravalgte den internationale sambeskatning med virkning fra 2017. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. Virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra det ultimative moderselskab (administrationsselskabet), Ørsted A/S svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud (fuld fordeling), mens selskaber der anvender skattemæssigt underskud i andre selskaber, betaler sambeskatningsbidrag til Ørsted A/S svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen når det kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen når det kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
Andre eksterne omkostninger		-8	-8
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-8</b>	<b>-8</b>
Finansielle omkostninger	3	-3	-4
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11</b>	<b>-12</b>
Skat af årets resultat		2	3
<b>Årets resultat</b>		<b>-9</b>	<b>-9</b>

## Resultatdisponering

Overført resultat		-9	-9
		<b>-9</b>	<b>-9</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Selskabsskat		<u>2</u>	<u>3</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2</u>	<u>3</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2</u>	<u>3</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2</u></u>	<u><u>3</u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500	500
Overført resultat		-962	-953
<b>Egenkapital</b>		<b>-462</b>	<b>-453</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		457	449
Anden gæld		7	7
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>464</b>	<b>456</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>464</b>	<b>456</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2</b>	<b>3</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Efterfølgende begivenheder	4		
Eventualposter mv.	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2018	500	-953	-453
Årets resultat	0	-9	-9
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500</b>	<b>-962</b>	<b>-462</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Egenkapitalen er pr. 31.12.2018 negativ. Der er stillet en kreditramme til rådighed, som vil sikre fornødent kapitalberedskab de næste 12 måneder.

### 2 Gennemsnitligt antal beskæftigede

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.

### 3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3	4
	<u><b>3</b></u>	<u><b>4</b></u>

### 4 Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsåret afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### 5 Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ørsted A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 6 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Ørsted A/S, Kraftværksvej 53, 7000 Fredericia (moderselskab)