

**Niels Bohrs Alle 2A ApS**

**Tingskiftevej 5**

**2900 Hellerup**

**CVR-nummer 35846883**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. februar 2019



---

Hans August Lund

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Niels Bohrs Alle 2A ApS  
Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte  
CVR-nummer: 35846883  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Hans August Lund

### Revisor

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Niels Bohrs Alle 2A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 15. februar 2019

**Direktionen:**



Hans August Lund

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Niels Bohrs Alle 2A ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Niels Bohrs Alle 2A ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2018 - 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 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. Fejlinformation 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Åbyhøj, 15. februar 2019

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Søren Aarup Iversen  
statsautoriseret revisor  
mne18617

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af erhvervs-ejendomme samt investering som passiv kapitalanbringelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet sine kapitalandele, samt solgt en ejendom.

Derudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



Note	Resultatopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-196.083</b>	<b>964</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.125.000	3.250
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>928.917</b>	<b>4.214</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.774.938	6.219
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	416.747	2.731
1	Finansielle indtægter	7.047	1
2	Finansielle omkostninger	-744.194	-1.475
	<b>Resultat før skat</b>	<b>7.383.454</b>	<b>11.691</b>
3	Skat af årets resultat	4.913	-604
	<b>Årets resultat</b>	<b>7.388.367</b>	<b>11.087</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	18.000.000	0
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-9.683.316	8.200
	Overført resultat	-928.317	2.887
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>7.388.367</b>	<b>11.087</b>
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
5	Investeringsejendomme	18.300.000	24.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>18.300.000</b>	<b>24.000</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	18.275
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	10.143
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>28.418</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.300.000</b>	<b>52.418</b>
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	32
	Andre tilgodehavender	85.054	255
	Periodeafgrænsningsposter	6.695	14
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>91.749</b>	<b>301</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>18.598.781</b>	<b>85</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>18.690.531</b>	<b>386</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>36.990.531</b>	<b>52.804</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	9.683
	Overført resultat	4.666.890	5.595
	Foreslået udbytte	18.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.716.890</b>	<b>15.329</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.426.229	1.399
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.426.229</b>	<b>1.399</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	9.800.147	10.958
	Andre pengekreditorer	0	2.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	14.459
	Gæld til associerede virksomheder	0	6.750
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.800.147</b>	<b>34.417</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	517.606	327
	Kreditinstitutter	2.016.700	1
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.275	59
	Selskabsskat	0	32
	Anden gæld	447.684	1.241
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.047.265</b>	<b>1.660</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.273.641</b>	<b>37.476</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>36.990.531</b>	<b>52.804</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2018	2017
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse</b>		
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>		
Virksomhedskapital, primo	50.000	50
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Datterselskabsreserver, primo	9.683.316	1.483
Modtaget udbytte fra kapitalandele	0	-750
Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	-9.683.316	8.950
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>0</b>	<b>9.683</b>
Overført resultat, primo	5.595.207	2.708
Årets overførte resultat	-928.317	2.887
<b>Overført resultat</b>	<b>4.666.890</b>	<b>5.595</b>
Udbytte for regnskabsåret	18.000.000	0
<b>Foreslået udbytte</b>	<b>18.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.716.890</b>	<b>15.329</b>

Noter	2018	2017	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	4.800	0
	Andre finansielle indtægter	2.247	1
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>7.047</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	77.310	177
	Renter associerede virksomheder	315.000	900
	Andre finansielle omkostninger	351.884	398
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>744.194</b>	<b>1.475</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Regulering af udskudt skat	-4.913	604
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-4.913</b>	<b>604</b>
<b>4</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>5</b>	<b>Investeringsjendomme</b>		
	Kostpris 1. januar	16.226.860	16.227
	Afgang i årets løb	-5.854.760	0
	Kostpris 31. december	10.372.100	16.227
	Dagsværdiregulering 1. januar	7.773.140	4.523
	Årets dagsværdiregulering	154.760	3.250
	Dagsværdireguleringer 31. december	7.927.900	7.773
	<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>18.300.000</b>	<b>24.000</b>

	2018	2017
Noter	DKK	1.000 DKK

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et gennemsnitligt afkastkrav på 5,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er tale om en ejendom udlejet til restaurant og kontorer beliggende i Københavns Kommune.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100,0% af ejendommens samlede areal. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter er baseret på lejen pr. 1. januar 2019. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	11.735.000	11.735
Afgang i årets løb	-9.800.000	0
Kostpris 31. december	1.935.000	11.735
Værdireguleringer 1. januar	6.540.062	321
Årets resultatandel	6.774.938	6.219
Udloddet udbytte	-15.250.000	0
Værdireguleringer 31. december	-1.935.000	6.540
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>0</b>	<b>18.275</b>

## 7 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	7.000.000	7.000
Afgang i årets løb	-10.060.000	0
Kostpris 31. december	-3.060.000	7.000
Værdireguleringer 1. januar	3.143.254	1.163
Årets resultatandel	416.747	2.731
Udloddet udbytte	-500.000	-750
Værdireguleringer 31. december	3.060.000	3.143
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>0</b>	<b>10.143</b>

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	7.742.446	33.098
--	-----------	--------

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Ejendomsselskabet Nørrebrogade 98 ApS frem til 30. november 2018. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Ejendomsselskabet Nørrebrogade 98 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb end anført i årsrapporten. Sambeskatningen er stiftet pr. 15. maj 2015 og ophørt pr. 30. november 2018.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 10.347, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 18.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.167, der giver pant i ejendommen beliggende Niels Bohrs Allé 2A, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 18.300. Ejerpantebrevene er i selskabets besiddelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### 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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Selskabet har valgt at foretage sammenlægning af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger til 'Bruttofortjeneste'.

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra investeringsejendomme. Opråvede bidrag hos lejerne til dækning af varme- og fællesomkostninger på investeringsejendommene er sammen med udlæg til disse omkostninger medtaget i balancen.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende investeringsejendomme i form af forbrugsomkostninger, reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration, ejendomsskatter og forsikringer, der kan henføres til selskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder frem til 30. november 2018. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen frem til salget af datterselskabet den 30. november 2018. Selskabet afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne frem til udløbet af sambeskatningsperioden.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

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, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående på bank konti.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Søren Aarup Iversen**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: CVR:26717671-RID:51804379

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-02-19 10:34:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6P2VG-MH51C-P60XP-H65IO-DE7HN-731BG

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 tidsstemplet 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>