

# ÅRSRAPPORT

2017

Prinsessegade 61-63 ApS  
CVR 36 54 11 99

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinær generalforsam-  
ling, den 20/3-18

Dirigent:



---

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning                          | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |

**Ledelsesberetning mv.**

|                   |   |
|-------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------|---|

**Årsregnskab - 1. januar 2017 - 31. december 2017**

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Resultatopgørelse        | 6  |
| Balance                  | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis | 9  |
| Noter                    | 13 |

---

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Prinsessegade 61-63 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

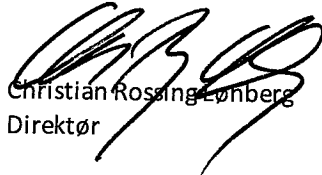
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017

det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetning indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. marts 2018

Direktionen

  
Christian Rosang Lønberg  
Direktør

  
Gitte Midtgaard  
CFO

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Prinsessegade 61-63 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Prinsessegade 61-63 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)**

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)**

**Udtalelse om ledelsesberetningen (fortsat)**

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.

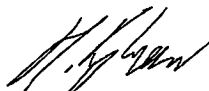
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. marts 2018

KPMG  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 91 98



Michael Sten Larsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. 10488



Henrik Kyhnau  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. 40028

## LEDELSEBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 916.819 kr. mod 561.288 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.989.354 kr. mod 4.035.783 kr. Sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**RESULTATOPGØRELSE**

| Noter | <u>2017</u><br>kr.                                       | <u>2016</u><br>tkr. |
|-------|--|---------------------|
|       | <b>916.819</b>   | <b>561</b>          |
|       | <b>BRUTTORESULTAT</b>                                    |                     |
|       | Andre driftsomkostninger                                 | -263                |
|       | <u>-134.133</u>  | <u>-263</u>         |
|       | <b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>            | <b>298</b>          |
|       | <u>782.686</u>   | <u>298</u>          |
| 2     | Finansielle omkostninger                                 | -1.292              |
|       | <u>-869.972</u>  | <u>-1.292</u>       |
|       | <b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>           | <b>-994</b>         |
|       | <u>-87.286</u>   | <u>-994</u>         |
|       | Dagsværdiregulering af investerings-<br>ejendomme        | 6.168               |
|       | 4.729.712  |                     |
|       | Dagsværdiregulering af gæld til<br>realkreditinstitutter | 0                   |
|       | <u>-904.924</u>  | <u>0</u>            |
|       | <b>RESULTAT FØR SKAT</b>                                 | <b>5.174</b>        |
|       | <u>3.737.503</u>   | <u>5.174</u>        |
| 3     | Skat af årets resultat                                   | -1.138              |
|       | <u>-748.149</u>  | <u>-1.138</u>       |
|       | <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                    | <b>4.036</b>        |
|       | <u>2.989.354</u>   | <u>4.036</u>        |
|       | <b>RESULTATDISPONERING</b>                               |                     |
|       | Forslag til udbytte for regnskabsåret                    | 0                   |
|       | -13.000.000  |                     |
|       | Overført resultat  | 4.036               |
|       | <u>-10.010.646</u>                                       | <u>4.036</u>        |
|       | <b>DISPONERET I ALT</b>                                  | <b>4.036</b>        |
|       | <u>2.989.354</u>   | <u>4.036</u>        |



## Balance 31. december

| AKTIVER |   | <u>2017</u>       | <u>2016</u>   |
|---------|---|-------------------|---------------|
|         |   | kr.               | tkr.          |
| Noter   |   |                   |               |
| 4       | Grunde og bygninger                         | 40.700.000        | 32.500        |
|         | <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <u>40.700.000</u> | <u>32.500</u> |
|         | <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                        | <u>40.700.000</u> | <u>32.500</u> |
|         | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 47.308            | 8             |
|         | Andre tilgodehavender                       | 522.916           | 248           |
|         | Periodeafgrænsningsposter                   | 0                 | 6             |
|         | <b>Tilgodehavender</b>                      | <u>570.224</u>    | <u>263</u>    |
|         | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <u>4.097.534</u>  | <u>7.552</u>  |
|         | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                    | <u>4.667.758</u>  | <u>7.814</u>  |
|         | <b>AKTIVER</b>                              | <u>45.367.758</u> | <u>40.314</u> |

## Balance 31. december

| PASSIVER |  | <u>2017</u>              | <u>2016</u>          |
|----------|--|--------------------------|----------------------|
|          |  | kr.                      | tkr.                 |
| Noter    |  |                          |                      |
|          | Anpartskapital   | 2.800.005                | 2.800                |
|          | Overført resultat  | 898.914                  | 10.910               |
|          | Forslag til udbytte for regnskabsåret                    | <u>13.000.000</u>        | <u>0</u>             |
| 5        | <b>EGENKAPITAL</b>                                       | <b><u>16.698.919</u></b> | <b><u>13.710</u></b> |
| 6        | Hensættelse til udskudt skat                             | 3.817.486                | 3.069                |
|          | <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                            | <b><u>3.817.486</u></b>  | <b><u>3.069</u></b>  |
| 7        | Gæld til kreditinstitutter                               | 21.333.035               | 21.032               |
|          | Deposita   | <u>434.420</u>           | <u>0</u>             |
|          | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                   | <b><u>21.767.455</u></b> | <b><u>21.032</u></b> |
| 7        | Gæld til kreditinstitutter                               | 316.965                  | 0                    |
|          | Leverandører af varer og tjenesteydelser                 | 1.182.156                | 15                   |
|          | Gæld til tilknyttede virksomheder                        | 1.258.978                | 1.794                |
|          | Anden gæld   | <u>325.798</u>           | <u>695</u>           |
|          | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                   | <b><u>3.083.898</u></b>  | <b><u>2.504</u></b>  |
|          | <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                                | <b><u>24.851.352</u></b> | <b><u>23.536</u></b> |
|          | <b>PASSIVER</b>  | <b><u>45.367.758</u></b> | <b><u>40.314</u></b> |
| 8        | <b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b> |                          |                      |
| 9        | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>             |                          |                      |
| 10       | <b>Finansielle instrumenter og risici</b>                |                          |                      |
| 11       | <b>Nærtstående parter</b>                                |                          |                      |

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Prinsessegade 61-63 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabs-lovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser fra højere regnskabs-klasse og IFRS (dvs, IAS39, IFRS 7 og 13) for så vidt angår indregning, måling og oplysninger om finansielle instrumenter.

I overensstemmelse med overgangsreglerne til loven er dagsværdien pr. 31. december 2016 anvendt som ny kostpris. Virksomheden har valgt at indregne den første værdiregulering af ejendommen til dagsværdi og gælden til amortiseret kostpris direkte på egenkapitalen ultimo uden tilpasning af sammenligningstal i balancen og resultatopgørelsen

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2017 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Ændringerne har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttoresultat

##### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

##### Andre driftsindtægter

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

##### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

##### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Bruttoresultat (fortsat)

#### Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "værdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld til realkreditinstitutter vedrører alene realkreditgæld i investeringsejendomme.

### 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 gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 10 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi, der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom. Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagersynsvinkel, hvor der tages højde for, at koncernens ejendomme er placeret i hver sin separate juridiske enhed.

Investeringsejendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme (fortsat)

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdiregulering af ejendomme.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser bortset fra realkreditgæld til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Gældsforpligtelser (fortsat)

##### Realkreditgæld måles til dagsværdi

Dagsværdi af realkreditgæld opgøres til dagsværdi ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

| NOTER |  | 2017           | 2016         |
|-------|--|----------------|--------------|
|       |  | kr.            | tkr.         |
| 2     | <b>Finansielle omkostninger</b>                |                |              |
|       | Renteomkostninger inkl. amortisering           | 854.301        | 1.284        |
|       | Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 15.671         | 8            |
|       |  | <b>869.972</b> | <b>1.292</b> |
| 3     | <b>Skat af årets resultat</b>                  |                |              |
|       | Regulering af udskudt skat                     | 748.149        | 1.138        |
|       |  | <b>748.149</b> | <b>1.138</b> |

## NOTER

## 4 Grunde og bygninger

|   | <u>Grunde og bygninger</u> |               |
|---|----------------------------|---------------|
|   | <u>2017</u>                | <u>2016</u>   |
|   | kr.                        | tkr.          |
| Kostpris 1. januar 2017                           | 17.554.221                 | 13.702        |
| Tilgang i året                                    | 3.845.288                  | 3.852         |
| <b>Kostpris 31. december 2017</b>                 | <b>21.399.509</b>          | <b>17.554</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2017           | 14.945.779                 | 8.777         |
| Årets regulering til dagsværdi                    | 4.354.712                  | 6.168         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b> | <b>19.300.491</b>          | <b>14.946</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>    | <b>40.700.000</b>          | <b>32.500</b> |

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

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelses-modeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendom bliver efter en turnusordning vedtaget af bestyrelsen, vurderet af en ekstern valuar. Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Sadolin & Albæk A/S, Palægade 2-4, 1261 København K.

DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for ejendommen, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter op til 10 år afhængig af, om ejendommen er fuldt modnet eller er under udvikling. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation.

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden anbefalingerne i The European Group of Valuers' Association (TEGoVA).



## NOTER

## 4 Grunde og bygninger (fortsat)

| m2 Bolig | m2 Erhverv | m2 Total |
|----------|------------|----------|
| 1.217    | 174        | 1.391    |

Ved fastsættelsen af markedsværdien (Bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:  
Afkast krav 4,03%

| 5 Egenkapital                    | 2017              | 2016          |
|----------------------------------|-------------------|---------------|
|                                  | kr.               | tkr.          |
| Saldo 1. januar 2017             | 2.800.005         | 2.800         |
| Overført resultat tidligere år   | 10.909.560        | 6.874         |
| Udloddet udbytte                 | 13.000.000        | 0             |
| Overført via resultatdisponering | -10.010.646       | 4.036         |
| Saldo 31. december 2017          | <b>16.698.919</b> | <b>13.710</b> |

## 6 Udskudt skat

Beløbet specificeres således:

|                          | Regnskabs-<br>mæssig<br>værdi | Skatte-<br>mæssig<br>værdi | Midlertidig<br>forskul |
|--------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Materielle anlægsaktiver | 40.700.000                    | 21.399.509                 | 19.300.491             |
| Gældsforpligtigelse      | 21.650.000                    | 21.650.000                 | 0                      |
| Låneomkostninger         | 0                             | 62.630                     | -62.630                |
| Fremført underskud       | 0                             | 1.885.651                  | -1.885.651             |
|                          | <b>62.350.000</b>             | <b>44.997.790</b>          | <b>17.352.210</b>      |

Udskudt skat (22%)

**3.817.486**

## 7 Langfristede gældsforpligtigelse

|                | 1/1 2017          | Afdrag   | 31/12 2017        | Forfald        | Forfald efter     |
|----------------|-------------------|----------|-------------------|----------------|-------------------|
|                | Gæld i alt        | 2017     | Gæld i alt        | indenfor 1 år  | 5 år              |
| Realkreditgæld | 21.031.739        | 0        | 21.650.000        | 316.965        | 21.333.035        |
|                | <b>21.031.739</b> | <b>0</b> | <b>21.650.000</b> | <b>316.965</b> | <b>21.333.035</b> |

## NOTER

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Copenhagen Capital A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.650 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 40.700 tkr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld i koncern tilknyttede selskaber.

### 10 Finansielle instrumenter og risici

Selskabet er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for visse finansielle risici. Modervirksomheden styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet.

Bestyrelsen godkender den overordnede finanspolitik for selskabet, der således er en integreret del af den overordnede risikostyring.

#### Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab, såfremt lejere eller pengeinstitutter ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Selskabets kreditrisici knytter sig til huslejetilgodehavender og indeståender i banker.

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 4.383 tkr. (2016: 2.626 tkr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. Selskabet vurderer kontinuerligt, i hvilke pengeinstitutter der kan placeres kontante indskud, og har fastsat grænser for indskuddets størrelse i hvert enkelt institut.

## NOTER

## 10 Finansielle instrumenter og risici

**Likviditetsrisici**

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med, at de forfalder. Det er selskabets målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket.

Det er selskabets politik at foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved op til 30-årige realkreditlån med eller uden afdrag.

Det er målsætningen, at løbetiden på selskabets fremmedkapital er langsigtet og minimum med gennemsnitlig 10-års løbetid

På baggrund af selskabets finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. 31. december 2017, er selskabets egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af realkreditgældens dagsværdi. Som følge af at realkreditgæld alene kan indfries, omlægges eller overdragesbaseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 i dagsværdig hierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i selskabets kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udestedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme.

Selskabets finansielle forpligtelser har følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

| 2017<br>Kategori      | Forfaldstidspunkt |                  |                   | Total<br>kr       |
|-----------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                       | 0-1 år<br>kr      | 1-5 år<br>kr     | > 5 år<br>kr      |                   |
| Realkreditgæld        | 316.965           | 1.267.860        | 20.065.175        | 21.650.000        |
| Andre forpligtigelser | 1.507.954         | 0                | 1.693.398         | 3.201.352         |
|                       | <b>1.824.919</b>  | <b>1.267.860</b> | <b>21.758.573</b> | <b>24.851.352</b> |

| 2016<br>Kategori      | Forfaldstidspunkt |               |               | Total<br>tkr  |
|-----------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|
|                       | 0-1 år<br>tkr     | 1-5 år<br>tkr | > 5 år<br>tkr |               |
| Realkreditgæld        | 0                 | 0             | 21.032        | 21.032        |
| Andre forpligtigelser | 710               | 0             | 1.794         | 2.504         |
|                       | <b>710</b>        | <b>0</b>      | <b>22.826</b> | <b>23.536</b> |

Beløbene er baseret på udiskonterede pengestrømme inkl. renter.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 55,81%. Med henblik på bedst muligt at sikre selskabets evne til gældsservicering og refinansiering, har bestyrelsen i koncernen besluttet et samlet langsigtet LTV-mål på omkring 70 %.

**NOTER**

**10 Finansielle instrumenter og risici (fortsat)**

**Markedsrisici**

Markedsrisici er risikoen for, at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

**Valutarisici**

Selskabets pengestrømme er udelukkende i danske kroner. Selskabet er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

**Renterisici**

Selskabet er som følge af sine investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

Selskabets lån består af en kombination af 30-årige annuitetslån til fast rente 2,0 %, 20-årige annuitetslån til fast rente 1,5 % og 30-årige annuitetslån med 5-årig rentetilpasning. Der er både lån med og uden afdrag. For 2017 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld ca. 2,76 % (2016: 3,09 %).

En væsentlig del af låneporteføljen fast forrentet. Som følge af, at gælden måles til dagværdi, ville et renteniveau, der var 0,5 % højere pr. 31. december 2017 have forøget årets resultat efter skat og egenkapitalen med 7.421 tkr. (2016: 3.510 tkr.) Et tilsvarende lavere renteniveau ville have reduceret årets resultat efter skat og egenkapitalen med 7.721 tkr. (2016: 3.744 tkr.)

**Kategorier af finansielle instrumenter**

|  | 2017              | 2016          |
|--|-------------------|---------------|
|  | kr.               | tkr.          |
| Udlån og tilgodehavender   | 570.224           | 257           |
| Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet | 21.650.000        | 21.032        |
| Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris      | 5.836.682         | 5.558         |
|  | <b>28.056.906</b> | <b>26.847</b> |

**Dagsværdi af finansielle instrumenter**

Selskabet måler, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investerings-ejendomme, til dagsværdi (niveau 1 i dagsværdihierarkiet).

**11 Nærtstående parter**

Ewaldsgade 6 ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse:**

Copenhagen Capital A/S, Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

**Øvrige nærtstående parter:**

Modervirksomheden Copenhagen Capital A/S

Alle transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markedsmæssige vilkår

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S