

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **NL Retail ApS**

**Stockholmsgade 45, København Ø**

**CVR-nr. 36 95 35 35**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

---

Mads Ulrich  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 5                  |
| Ledelsesberetning                                | 6                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7                  |
| Resultatopgørelse                                | 10                 |
| Balance  | 11                 |
| Noter  | 13                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for NL Retail ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2019

**Direktion**



Mads Ulrich  
Direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i NL Retail ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for NL Retail ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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". 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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 den 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

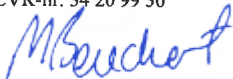
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 28. maj 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



**Michael Beuchert**  
statsautoriseret revisor  
mne32794

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | NL Retail ApS<br>Stockholmsgade 45<br>København Ø   |
|                        | CVR-nr.: 36 95 35 35<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december              |
| <b>Direktion</b>       | Mads Ulrich, Direktør   |
| <b>Revision</b>        | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø |
| <b>Bankforbindelse</b> | Danske Bank   |
| <b>Modervirksomhed</b> | FFC3 ApS  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendomme samt enhver anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der er i årets ikke indtruffet usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.295 t.kr. mod 1.046 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 10.110 t.kr. mod 295 t.kr. sidste år.

Ledelsen har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis på selskabets investeringsejendomme, hvor der i 2018 er anvendt en indregning på basis af skønnet dagsværdi. Tidligere har været anvendt en kostpris modregnet lineære afskrivninger.

Det har ikke været muligt at vurdere værdiansættelsen af selskabets ejendomme pålideligt i tidligere år, hvorfor sammenligningstallene for 2017 ikke er tilpasset. Som en konsekvens af den ændrede praksis er såvel årets resultat og egenkapital forøget med t.kr. xxx efter skat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for NL Retail ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Med virkning fra 2018 indregnes selskabets ejendomme som investeringsejendomme med dagsværdiregulering, mod tidligere hvor ejendomme har været indregnet som materielle anlægsaktiver med frdrag af af-og nedskrivninger. Det er ledelsens opfattelse at den ændrede praksis, givet et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, dens økonomiske stilling samt resultatet.

Det har ikke været muligt, at vurdere værdiansættelsen af selskabets ejendomme pålideligt i tidligere år, hvorfor sammenligningstallene for 2017 ikke er tilpasset.

Som en konsekvens af den ændrede praksis, er såvel resultat som egenkapital forøget med t.kr. 9.447.

Herudover er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter fra udlejning af erhvervslokaler, omkostninger til drift af lokaler samt andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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 sambeskatte 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (dekларationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter NL Retail ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                              | 2018<br>kr.       | 2017<br>t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>1.294.902</b>  | <b>1.046</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 12.112.164        | -191          |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>13.407.066</b> | <b>855</b>    |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger        | -445.015          | -477          |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>12.962.051</b> | <b>378</b>    |
| 2 Skat af årets resultat                 | -2.852.448        | -83           |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>10.109.603</b> | <b>295</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                   |               |
| Overføres til overført resultat          | 10.109.603        | 295           |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>10.109.603</b> | <b>295</b>    |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  |                   |               |
|--------------------------|--|-------------------|---------------|
| <u>Note</u>              |  | 2018<br>kr.       | 2017<br>t.kr. |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                   |               |
| 3                        | Investeringsejendomme                        | 36.957.000        | 36.022        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 36.957.000        | 36.022        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>36.957.000</b> | <b>36.022</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                   |               |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 4.082.235         | 0             |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 0                 | 948           |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 4.082.235         | 948           |
|                          | Likvide beholdninger                         | 264.621           | 731           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>4.346.856</b>  | <b>1.679</b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>41.303.856</b> | <b>37.701</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                |                                       |                   |               |
|--|---------------------------------------|-------------------|---------------|
| Note   |                                       | 2018<br>kr.       | 2017<br>t.kr. |
| <b>Egenkapital</b>                             |                                       |                   |               |
| 4  | Virksomhedskapital                    | 50.000            | 50            |
| 4  | Overført resultat                     | 11.427.390        | 1.317         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       |                                       | <b>11.477.390</b> | <b>1.367</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                                       |                   |               |
|  | Hensættelser til udskudt skat         | 3.432.744         | 580           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            |                                       | <b>3.432.744</b>  | <b>580</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                                       |                   |               |
|  | Gæld til realkreditinstitutter        | 9.934.268         | 10.369        |
|  | Deposita                              | 952.658           | 936           |
|  | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 10.886.926        | 11.305        |
| 5  | Gældsforpligtelser                    | 427.808           | 565           |
|  | Gæld til pengeinstitutter             | 0                 | 40            |
|  | Gæld til tilknyttede virksomheder     | 13.121.493        | 23.458        |
|  | Anden gæld                            | 1.957.495         | 386           |
|  | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 15.506.796        | 24.449        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                |                                       | <b>26.393.722</b> | <b>35.754</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          |                                       | <b>41.303.856</b> | <b>37.701</b> |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                                       |                   |               |
| <b>7 Eventualposter</b>                        |                                       |                   |               |

**Noter**

|   | 2018<br>kr.       | 2017<br>t.kr. |
|---|-------------------|---------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>         |                   |               |
| Renter, tilknyttede virksomheder                  | 0                 | 335           |
| Andre finansielle omkostninger                    | 445.015           | 142           |
|   | <b>445.015</b>    | <b>477</b>    |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                  |                   |               |
| Årets regulering af udskudt skat                  | 2.852.448         | 121           |
| Sambeskatningsbidrag                              | 0                 | -38           |
|   | <b>2.852.448</b>  | <b>83</b>     |
| <b>3. Investerings ejendomme</b>                  |                   |               |
| Kostpris 1. januar 2018                           | 36.730.521        | 22.989        |
| Tilgang i årets løb                               | 2.459.772         | 13.742        |
| Afgang i årets løb                                | -13.636.000       | 0             |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>                 | <b>25.554.293</b> | <b>36.731</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2018           | -709.457          | -518          |
| Årets regulering til dagsværdi                    | 12.112.164        | -191          |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b> | <b>11.402.707</b> | <b>-709</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>    | <b>36.957.000</b> | <b>36.022</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.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

## Noter

### 3. Investerings ejendomme (fortsat)

Ved markedsværdi vurdering af ejendommene pr. 31. december 2018 er der anvendt et basis afkastkrav på 5,5% for større udlejningsejendomme og for ejerlejligheder er anvendt m2 pris for salg af tilsvarende ejerlejligheder, beliggende i nær tilknytning til de enkelte ejerlejligheder. Ved anvendelse af ovennævnte afkastkrav/m2 pris er de samlede investerings ejendomme opgjort til 36.957 tkr.

#### Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investerings ejendommene reduceres med 4.747 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 11.477 t.kr. til 7.774 t.kr. efter reduktion af udskudt skat.

### 4. Egenkapital

|  | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|--|---|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018               | 50.000                                  | 1.317.787                            | 1.367.787            |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                       | 10.109.603                           | 10.109.603           |
| <b>Egenkapital 31. december 2018</b>     | <b>50.000</b>                           | <b>11.427.390</b>                    | <b>11.477.390</b>    |

### 5. Gældsforpligtelser

|                                | <b>Afdrag<br/>første år<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2018<br/>kr.</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2017<br/>t.kr.</b> |
|--------------------------------|-------------------------------------|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 427.808                             | 7.510.627                              | 10.362.076                               | 10.934                                     |
| Deposita                       | 0                                   | 0                                      | 952.658                                  | 936  |
|                                | <b>427.808</b>                      | <b>7.510.627</b>                       | <b>11.314.734</b>                        | <b>11.870</b>                              |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.362 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 24.608 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for byggesag i ejendom, afgivet bankgarantier på 2,6 mio. kr. overfor hovedentreprenør på projektet.



## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabets ultimative ejer kautioner tillige for selskabets gæld til realkreditinstitutter.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FFC3 ApS, CVR-nr. 27650848 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.