



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

EV Ejendomme A/S
Nygade 7 A, 1.
4200 Slagelse

CVR nummer 37795496

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019
(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2018/2019	9
Balance	10
Noter til årsrapporten 2018/2019	12
Anvendt regnskabspraksis	19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet EV Ejendomme A/S
Nygade 7 A, 1.
4200 Slagelse

CVR-nr.: 37 79 54 96
Kommune: Slagelse

Bestyrelse Henrik Vestergaard, formand
Claus Andersen
Rasmus Egede

Direktion Rasmus Egede

Pengeinstitut Danske Bank A/S
Stændertorvet 5
4000 Roskilde

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for EV Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Slagelse, den / 2019

Direktion

Rasmus Egede

Bestyrelse

Henrik Vestergaard
Formand

Claus Andersen

Rasmus Egede

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i EV Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EV Ejendomme A/S for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Slagelse, den / 2019

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i fast ejendom med henblik på udlejning samt at eje ejerandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for meget tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 0,56 mio. kr. og positivt af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, 1,3 mio. kr. samt resultat af kapitalandel i associerede virksomheder, 17,8 mio. kr.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/2019	2017/2018
Bruttoresultat	1.284.499	1.132.655
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	559.215	550.000
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	1.843.714	1.682.655
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.338.973	1.738.632
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	17.827.036	10.459.332
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	73.769	0
Finansielle indtægter	60.607	14.453
Andre finansielle omkostninger	-553.787	-415.513
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	20.590.312	13.479.559
2 Skat af årets resultat	-297.122	-281.922
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	20.293.190	13.197.637
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	17.026.009	10.122.964
Overført resultat	3.267.181	3.074.673
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	20.293.190	13.197.637
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

AKTIVER

	2019	2018
3 Investeringsejendomme	30.050.000	17.150.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	30.050.000	17.150.000
	<hr/>	<hr/>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.997.486	1.946.513
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	39.166.875	21.739.840
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	959.882	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	42.124.243	23.686.353
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	72.174.243	40.836.353
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	354.434	484.778
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.038.813	678.206
Andre tilgodehavender	12.775	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	2.406.022	1.162.984
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.406.022	1.162.984
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	74.580.265	41.999.337
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	3.500.000	3.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	31.212.362	14.186.353
Overført resultat	8.117.395	4.850.214
	<hr/>	<hr/>
7 EGENKAPITAL	42.829.757	22.536.567
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	601.373	424.665
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	601.373	424.665
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	20.239.462	11.105.553
Deposita	630.448	363.926
	<hr/>	<hr/>
8 Langfristede gældsforpligtelser	20.869.910	11.469.479
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	524.000	360.800
Kreditinstitutter	486.480	238.298
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.239.610	2.589.388
9 Selskabsskat	324.848	602.800
Anden gæld	124.091	49.180
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.580.196	3.728.160
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	10.279.225	7.568.626
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	31.149.135	19.038.105
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	74.580.265	41.999.337
	<hr/>	<hr/>
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Ejerforhold		

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2018/2019	2017/2018
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets overskud	120.414	118.022
Regulering af udskudt skat	176.708	163.900
	<u>297.122</u>	<u>281.922</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	15.609.707
Tilgang i årets løb	12.340.785
	<hr/>
Kostpris ultimo	27.950.492
	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.540.293
Årets opskrivninger	559.215
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2019	2.099.508
	<hr/>
	<u>30.050.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme centralt beliggende i henholdsvis Ringsted og Slagelse. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og erhvervsejendom beliggende i Ringsted, 6,50 pct.
- Boligejendom beliggende i Slagelse, 5,65 pct.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 2.200.000.

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For bolig- og erhvervsejendomme i Ringsted er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 935 kr./m².
- For boligejendomme i Slagelse er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.045 kr./m².

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 20.150.000.

NOTER

	2019	2018
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	200.000	200.000
Tilgang i årets løb	452.000	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2019	652.000	200.000
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	1.746.513	1.682.881
Andel i årets resultat EV Bolig I ApS	103.020	0
Andel i årets resultat EV Ejendomsservice ApS	1.235.953	1.738.632
Udloddet udbytte EV Ejendomsservice ApS	-1.740.000	-1.675.000
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. juni 2019	1.345.486	1.746.513
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>1.997.486</u>	<u>1.946.513</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
EV Ejendomsservice ApS, Slagelse	100%	1.442.467	1.235.953
EV Bolig I ApS, Slagelse	100%	555.020	255.007

NOTER

	2019	2018
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo	9.300.000	4.300.000
Tilgang i årets løb	0	5.000.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2019	9.300.000	9.300.000
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	12.439.839	2.380.508
Andel i Årets resultat EW Ejendomme A/S	1.045.703	1.891.317
Andel i årets resultat Leva Ejendomme A/S	16.781.333	8.568.015
Udloddet udbytte EW Ejendomme A/S	-400.000	-400.000
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. juni 2019	29.866.875	12.439.840
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>39.166.875</u>	<u>21.739.840</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Leva Ejendomme A/S, Slagelse	50%	65.730.332	33.562.665
EW Ejendomme A/S, Slagelse	33%	20.105.128	3.137.109

NOTER

	Andre værdipapirer og kapitalandele
6 Andre finansielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	886.113
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2019	886.113
	<hr/>
Årets opskrivninger	73.769
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2019	73.769
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>959.882</u>

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
7 Egenkapital			
Virksomhedskapital	3.500.000	0	3.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.186.353	17.026.009	31.212.362
Overført resultat	4.850.214	3.267.181	8.117.395
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>22.536.567</u>	<u>20.293.190</u>	<u>42.829.757</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	11.466.353	20.763.462	524.000	17.775.000
Deposita	363.926	630.448	0	630.448
	<u>11.830.279</u>	<u>21.393.910</u>	<u>524.000</u>	<u>18.405.448</u>

2019

9 Aktiver eller passiver, der henrører under flere poster i balancen

Selskabsskat

Skat af årets resultat	120.414
Skat i datterselskaber	354.434
Betalt acontoskat	-150.000

Restskat

324.848

(Opført under kortfristede gældsforpligtelser).

Årets selskabsskat for koncernen udgør t.kr. 475.

Tilgodehavender hos koncernvirksomheder vedrørende sambeskatning udgør ca. t.kr. 354.

Årets restskat udgør t.kr. 325.

NOTER

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har kautioneret for en del af associerede virksomheders prioritetsgæld. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 30/6 2019 max. ca. 333,9 mio. kr.

Selskabet har kautioneret for associerede virksomheders bankgæld. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 30/6 2019 4,2 mio. kr. Restgælden udgør ca. kr. 3,7 mio. kr.

Selskabet har kautioneret for associerede virksomheders lån af virksomhedsdeltager. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 30/6 2019 max. ca. 31,2 mio. kr.

Selskabet har kautioneret for kapitalandele i øvrigt, ca. 5,5 mio. kr. Forpligtelsen udgør pr. 30/6 2019 max. ca. 5,3 mio. kr.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld udgør kr. 21.522.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2019 kr. 30.050.000. Restgælden udgør kr. 20.764.618.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 2.500.000 til sikkerhed for selskabets kassekredit på maksimum kr. 825.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2019 kr. 17.725.000. Restgælden udgør kr. 486.480.

12 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Hvest Holding ApS, Hashøjvej 16, 4200 Slagelse
Matinick Holding ApS, Flakkebjergvej 11, Flakkebjerg, 4261 Dalmose
RE Holding ApS, Holbergsgade 12, 4200 Slagelse

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for EV Ejendomme A/S for 2018/2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer

Andre værdipapir består af kapitalandele i noterede ejendomsselskaber. Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi på grundlag af ejendomsselskabets seneste offentliggjorte årsrapport.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Vestergaard

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-263099960698
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2019 kl.: 12:41:59
Underskrevet med NemID

Rasmus Egede

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-305786312928
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2019 kl.: 10:21:01
Underskrevet med NemID

Rasmus Egede

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-305786312928
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2019 kl.: 10:21:01
Underskrevet med NemID

Claus Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-647366702589
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2019 kl.: 10:27:57
Underskrevet med NemID

Jacob Nissen Kronow

Som Revisor NEM ID
RID: 33591656
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2019 kl.: 15:08:30
Underskrevet med NemID

Rasmus Egede

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-305786312928
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2019 kl.: 15:18:18
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: b89d0d2bJKRS28556065