

**Ejendomsselskabet  
Nørrebro ApS**  
Bispevej 2  
2400 København NV  
CVR-nr. 37824844

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. april 2019

**Dirigent**

---

Navn: Anders Lemvig

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Nørrebro ApS  
Bispevej 2  
2400 København NV

CVR-nr. 37824844  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Ino Abraham Dimsits, adm. direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Nørrebro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2019

### Direktion

Ino Abraham Dimsits  
adm. direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørrebro ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebro ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

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 2. april 2019

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 26740

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle, udleje og drive fast ejendom og anden hermed forbundet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør i 2018 et underskud på 5.186 t.kr. mod et overskud i 2017 på 6.433 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendommene på 7.594 t.kr. Driftsresultatet er for selskabet således positivt før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og skatteeffekt heraf.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagværdi, som pr. balancedagen udgør 64,3 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,50%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,86 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Nettoomsætning		4.445.962	3.893.933
Andre driftsindtægter		0	611.718
Andre eksterne omkostninger		(1.472.428)	(298.369)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.076.691)</u>	<u>(1.119.766)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.896.843</b>	<b>3.087.516</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(597.831)</u>	<u>(465.975)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.299.012</b>	<b>2.621.541</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		312.256	103.120
Andre finansielle omkostninger		<u>(665.705)</u>	<u>(752.009)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>945.563</b>	<b>1.972.652</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(7.594.313)</u>	<u>6.274.312</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(6.648.750)</b>	<b>8.246.964</b>
Skat af årets resultat	2	<u>1.462.725</u>	<u>(1.814.332)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>(5.186.025)</b>	<b>6.432.632</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(5.186.025)</u>	<u>6.432.632</u>
		<b>(5.186.025)</b>	<b>6.432.632</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Investeringsejendomme		64.280.000	71.874.312
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	330.313
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>64.280.000</u></b>	<b><u>72.204.625</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>64.280.000</u></b>	 <b><u>72.204.625</u></b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		290.604	2.067
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.298.402	15.006.211
Andre tilgodehavender		13.743	21.313
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>10.602.749</u></b>	<b><u>15.029.591</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>381.542</u></b>	 <b><u>1.195.745</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>10.984.291</u></b>	 <b><u>16.225.336</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>75.264.291</u></b>	 <b><u>88.429.961</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		26.737.869	31.923.894
<b>Egenkapital</b>		<b><u>26.787.869</u></b>	<b><u>31.973.894</u></b>
Udskudt skat	4	5.008.844	6.646.981
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>5.008.844</u></b>	<b><u>6.646.981</u></b>
Bankgæld		40.980.000	46.980.000
Deposita		963.036	962.604
Modtagne forudbetalinger fra lejere		343.859	343.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser		196.624	149.570
Gæld til tilknyttede virksomheder		138.891	103.812
Gæld til associerede virksomheder		0	3.047
Skyldig selskabsskat		175.412	852.151
Anden gæld		669.756	414.475
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>43.467.578</u></b>	<b><u>49.809.086</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>43.467.578</u></b>	<b><u>49.809.086</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>75.264.291</u></b>	<b><u>88.429.961</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	31.923.894	31.973.894
Årets resultat	0	(5.186.025)	(5.186.025)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>26.737.869</b>	<b>26.787.869</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	535.278	421.924
Pensioner	58.869	41.450
Andre omkostninger til social sikring	2.144	2.601
Andre personaleomkostninger	1.540	0
	<b>597.831</b>	<b>465.975</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	175.412	852.151
Ændring af udskudt skat	(1.638.137)	927.725
Regulering vedrørende tidligere år	0	34.456
	<b>(1.462.725)</b>	<b>1.814.332</b>
	<b>Investe- rings- ejendomme</b>	<b>Materielle anlægs- aktiver under udførelse</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	41.809.000	330.313
Overførsler	0	0
Tilgange	0	756.370
Afgange	0	(1.086.682)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>41.809.000</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	30.065.313	0
Årets dagsværdireguleringer	(7.594.313)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>22.471.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>64.280.000</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme består af:

En erhvervsejendom bestående af kontor med tilhørende lager på i alt 1.890 m<sup>2</sup> i Birkerød, med en årlig leje på 645 kr. pr. m<sup>2</sup> uden uopsigelighedsperiode.

En ejendom delvist bestående af bolig og detailbutik på i alt hhv. 888 m<sup>2</sup> bolig og 182 m<sup>2</sup> detailbutik beliggende i København NV. Årslejen er på 1.262 kr. pr. m<sup>2</sup> og uopsigelighedsperioden udløber i år 2024.

En ejendom delvist bestående af bolig og detailbutik på i alt hhv. 760 m<sup>2</sup> bolig og 154 m<sup>2</sup> detailbutik beliggende i København N. Årslejen er på 1.233 kr. pr. m<sup>2</sup>, uden uopsigelighedsperiode.

Der er ingen ejendomme med tomgang.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af dels den afkastbaserede metode samt DCF-metoden.

### Afkastbaseret metode

To af ejendommene er værdiansat ved den afkastbaserede metode. Der er anvendt følgende forudsætninger i værdiansættelserne:

For ejendommen beliggende i København NV er der anvendt et afkastkrav på 4,00%. En forøgelse i afkastkravet med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommen med 3,14 mio. kr. Ejendommen er værdiansat til 26.925 kr./m<sup>2</sup>.

For ejendommen beliggende i Birkerød er der anvendt et afkastkrav på 7%. En forøgelse i afkastkravet med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommen med 1,06 mio. kr. Ejendommen er værdiansat til 6.106 kr./m<sup>2</sup>.

Den regnskabsmæssige værdi ultimo for investeringsejendomme, værdiansat med den afkastbaserede metode, udgør 40.350 t.kr.

### DCF-metode

En af investeringsejendommene er værdiansat ved DCF-metoden. Der er anvendt følgende forudsætninger i værdiansættelsen:

For ejendommen beliggende i København N, er der anvendt en diskonteringsfaktor på 6,04% (inkl. 2% forventet inflation). En forøgelse i diskonteringsfaktoren med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommen med 1,66 mio. kr. Ejendommen er værdiansat til 26.182 kr./m<sup>2</sup>.

Den regnskabsmæssige værdi ultimo for investeringsejendomme, værdiansat med DCF-metoden, udgør 23.930 t.kr.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	5.008.844	6.646.981
	<b>5.008.844</b>	<b>6.646.981</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 25.014 t.kr. samt skadeløsbreve nom. 22.500 t.kr. i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 64.280 t.kr.

### 7. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: AKF Holding A/S, København

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger til bankgæld.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

To ejendomme er indregnet ved afkastbaseret metode mens én ejendom er indregnet ved DCF-metoden.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

#### Afkastbaseret metode

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### DCF-metode

Beregninger baseres på de forventede pengestrømme som fastsættes med udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og pristigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger fra lejere omfatter beløb, der er modtaget fra lejere forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.



# PENNEO

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

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

## Ino Abraham Dimsits

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-081913677356

IP: 195.249.xxx.xxx

2019-04-04 15:19:26Z

NEM ID 

## Anders Lemvig

Dirigent

Serienummer: CVR:37824844-RID:37592192

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-04-05 08:22:38Z

NEM ID 

## Thomas Hermann

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:61881459

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-04-08 12:51:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2ENYE-ZDMYV-BUOTP-EJBEY-361QI-BIU4E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>