



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Leva Ejendomme A/S**  
**Nygade 7 A, 1.mf.**  
**4200 Slagelse**

**CVR-nummer: 38 05 71 03**

---

**Årsrapport**  
**1. juli 2017 - 30. juni 2018**  
**(2. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2018**

---

**Dirigent**

**DANSKE  
REVISORER**



**Helle Ebsen, Registreret revisor**  
**Torben Gudmundsen, Registreret revisor**  
**Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor**  
**Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor**

**Møller & Madsen**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
**Tjørne Allé 2**  
**DK - 4200 Slagelse**

**Tlf.: 58 50 58 51**  
**CVR-nr. 30 83 56 54**  
**mm@moller-madsen.dk**  
**www.moller-madsen.dk**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2017/2018	9
Balance	10
Noter til årsrapporten 2017/2018	12
Anvendt regnskabspraksis	16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Leva Ejendomme A/S Nygade 7 A, 1.mf. 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 38 05 71 03 Kommune: Slagelse
<b>Bestyrelse</b>	Leif Anders Olsen, formand Anders Michael Olsen Claus Andersen Henrik Vestergaard Martin Steen Olsen Rasmus Egede
<b>Direktion</b>	Rasmus Egede
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Leva 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Slagelse, den        /        2018

### Direktion

Rasmus Egede

### Bestyrelse

Leif Anders Olsen  
Formand

Anders Michael Olsen

Claus Andersen

Henrik Vestergaard

Martin Steen Olsen

Rasmus Egede

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Leva Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Leva Ejendomme A/S for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 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 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 / 2018

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

Jacob Nissen Kronow  
registreret revisor  
mne35448

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat før skat på 22,0 mio. og efter skat på 17,1 mio. som meget tilfredsstillende.

Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 16 mio. som kan henføres til fire ejendomme, der er blevet gennemgribende ombygget i regnskabsperioden samt to ejendomme, som er fuldt udviklet, og hvor der har været en positiv udvikling på nettolejen efter overtagelsen.

Selskabet har i december 2017 gennemført kontant kapitalforhøjelse af selskabskapitalen fra 5 mio. til 15 mio.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018**

	2017/2018	2016/2017
<b>Bruttoresultat</b>	<b>10.862.823</b>	<b>1.146.611</b>
2 Personaleomkostninger	-482.725	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>10.380.098</b>	<b>1.146.611</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.013.222	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>26.393.320</b>	<b>1.146.611</b>
Finansielle indtægter	187	1.043
Andre finansielle omkostninger	-4.424.075	-1.105.145
<b>Resultat før skat</b>	<b>21.969.432</b>	<b>42.509</b>
3 Skat af årets resultat	-4.833.401	-10.874
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>17.136.031</b>	<b>31.635</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	17.136.031	31.635
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>17.136.031</b>	<b>31.635</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018**

**AKTIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
4 Investeringsejendomme	322.716.884	66.025.844
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	10.070.660
	<u>322.716.884</u>	<u>76.096.504</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>322.716.884</b>	<b>76.096.504</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>322.716.884</b>	<b>76.096.504</b>
Andre tilgodehavender	515.619	380.097
Periodeafgrænsningsposter	15.000	0
	<u>530.619</u>	<u>380.097</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>530.619</b>	<b>380.097</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.970</b>	<b>894.500</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>534.589</b>	<b>1.274.597</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>323.251.473</b>	<b>77.371.101</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018**  
**PASSIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Virksomhedskapital	15.000.000	5.000.000
Overført resultat	17.167.666	31.635
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>32.167.666</b>	<b>5.031.635</b>
Hensættelse til udskudt skat	4.769.167	10.874
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>4.769.167</b>	<b>10.874</b>
Prioritetsgæld	214.362.047	37.161.108
Deposita	7.296.623	1.948.788
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	56.899.727	23.159.177
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>278.558.397</b>	<b>62.269.073</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.590.000	1.652.600
Kreditinstitutter	3.892.646	7.526.973
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.550	255.244
Gæld til associerede virksomheder	678.206	14.240
Selskabsskat	75.108	0
Anden gæld	516.733	610.462
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.756.243</b>	<b>10.059.519</b>
<b>GÆLD</b>	<b>286.314.640</b>	<b>72.328.592</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>323.251.473</b>	<b>77.371.101</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Ejerforhold</b>		

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har siden stiftelsen i oktober 2016 erhvervet 19 investeringsejendomme for ca. 289 mio. kr., beliggende i Ringsted, Slagelse, Næstved og Holbæk. Siden erhvervelsen af ejendommene er anvendt ca. 18 mio. kr. på udvikling af ejendommene.

Ejendommene værdiansættes i anskaffelsesåret til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer. Det er ledelsens vurdering, at dette er bedste skøn over dagsværdien.

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme efterfølgende til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommenes normalindtjening og et af ledelsen skønnet afkastkrav på mellem 5,00 - 7,50 pct. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommenes karakteristika og udviklingen i markedsforholdene. De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sagens natur usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsens skøn, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendomme udtrykker ejendommenes dagsværdi på balancedagen.

Der er således en væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 12,2 mio. kr. jf. omtale herom i regnskabets note 4.

	2017/2018	2016/2017
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	0
Lønninger	416.243	0
Pensioner	63.000	0
Andre omkostninger til social sikring	3.482	0
	<u>482.725</u>	<u>0</u>

NOTER

	2017/2018	2016/2017
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	75.108	0
Regulering af udskudt skat	4.758.293	10.874
	<u>4.833.401</u>	<u>10.874</u>

NOTER

	Grunde og bygninger
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	66.025.844
Tilgang i årets løb	240.677.818
	<hr/>
Kostpris ultimo	306.703.662
	<hr/>
Årets opskrivninger	16.013.222
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2018	16.013.222
	<hr/>
	<b>322.716.884</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 19 ejendomme centralt beliggende i Slagelse, Ringsted, Næstved og Holbæk. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model for så vidt angår ejendomme købt i seneste regnskabsår dog med undtagelse af en ejendom, som er under gennemgribende reovering og en fuldt udviklet ejendom. Dagsværdi er anvendt på 6 ejendomme med samlet værdi på ca. 149,6 mio. kr. Øvrige 13 ejendomme er optaget til kostpris dvs. købspris med tillæg af købsomkostninger og værdiforøgende forbedringer.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme som er optaget til dagsværdi:

- Bolig- og erhvervsejendomme i Slagelse, 6,00 - 6,25 pct.
- Bolig- og erhvervsejendomme i Ringsted, 6,25 - 7,50 pct.
- Boligejendomme i Holbæk, 5,00 pct.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 12,2 mio.kr. (for ejendomme optaget til dagsværdi).

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdiudmålingen:

- For bolig- og erhvervsejendomme i Slagelse er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 973 kr./m<sup>2</sup>.
- For bolig- og erhvervsejendomme i Ringsted er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 769 kr./m<sup>2</sup>.
- For boligejendomme i Holbæk er forudsat, at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.123 kr./m<sup>2</sup>.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 331.850.000.

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	5.000.000	10.000.000	0	15.000.000
Overført resultat	31.635	0	17.136.031	17.167.666
	<u>5.031.635</u>	<u>10.000.000</u>	<u>17.136.031</u>	<u>32.167.666</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	38.813.708	216.952.047	2.590.000	194.925.000
Deposita	1.948.788	7.296.623	0	7.296.623
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	23.159.177	56.899.727	0	45.000.000
	<u>63.921.673</u>	<u>281.148.397</u>	<u>2.590.000</u>	<u>247.221.623</u>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld nom. 221.844.000 med restgæld på kr. 218.951.725 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2018 kr. 322.716.884.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 4.200.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2018 på kr. 37.386.110. Bankgælden udgør kr. 1.907.237.

**8 Ejerforhold**

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

Anders Olsen Invest ApS, Kronprinsesse Sofies Vej 13, 3. tv., 2000 Frederiksberg  
 EV Ejendomme A/S, Nygade 7 A, 1.mf., 4200 Slagelse  
 Leif Olsen Invest ApS, Nikolaj Plads 30 1., 1067 København K  
 Martin Olsen Invest ApS, Falstersvej 9, 2. th., 2000 Frederiksberg

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Leva Ejendomme A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets andet regnskabsår. Sammenligningstallene omfatter en periode på ca. 9 måneder.

### 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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af refusioner fra det offentlige.

### **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 poster direkte på egenkapitalen.

### **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 erhvervsjendomme 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.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskat-ter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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 nominal 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.

## Rasmus Egede

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-305786312928  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2018 kl.: 19:50:15  
Underskrevet med NemID

## Rasmus Egede

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-305786312928  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2018 kl.: 19:50:15  
Underskrevet med NemID

## Leif Anders Olsen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-962415627315  
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2018 kl.: 11:14:51  
Underskrevet med NemID

## Anders Michael Olsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-356784597475  
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2018 kl.: 11:02:19  
Underskrevet med NemID

## Claus Andersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-647366702589  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2018 kl.: 15:19:22  
Underskrevet med NemID

## Henrik Vestergaard

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-263099960698  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2018 kl.: 16:16:00  
Underskrevet med NemID

## Martin Steen Olsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-789645674869  
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2018 kl.: 11:11:44  
Underskrevet med NemID

## Jacob Nissen Kronow

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 33591656  
Tidspunkt for underskrift: 30-10-2018 kl.: 15:29:38  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: cfe62f57uUZK14973857

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.

## Rasmus Egede

---

Som Dirigent

NEM ID

PID: 9208-2002-2-305786312928

Tidspunkt for underskrift: 31-10-2018 kl.: 05:58:49

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: cfe62f57uUZK14973857