

Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S, CVR.NR. 38 48 63 06

c/o Fokus Asset Management A/S

Bomhusvej 13, 1 th., 2100 København Ø

## Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. 22. marts 2019

Dirigent: Anne Dorthe Lillelund



## Indhold

<b>Ledelsesberetning</b>	Selskabsoplysninger	2
	Beretning	3
<b>Arsregnskab</b>	Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	4
	Balance 31. december	5
	Egenkapitalopgørelse	7
	Noter til regnskabet	8
	Ledelsespåtegning	11
	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	12

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

#### Navn og adresse

Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S  
c/o Fokus Asset Management A/S  
Bomhusvej 13, 1. th.  
2100 København Ø

Hjemstedskommune: København

Telefon nr.: 70 10 00 75

CVR.nr.: 38 48 63 06  
Stiftet: 08.03.2017

#### Ejere

PPLUS RE Holding K/S

#### Bestyrelse

Søren Kolbye Sørensen (formand)  
Mikkel Svenstrup  
Mads Janus Stougaard

#### Direktion

Direktør, Erik Veedfald

#### Ekstern revision

##### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Beretning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje, drive, udvikle og udleje ejendommen på matrikel nr. 14b i Skejby, Århus Jorder, beliggende Hedeager 44, 8200 Århus N.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Periodens overskud udgør 110.040 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 416.756 t.kr. Udviklingen skyldes primært at der har været flere lejemål, som har været udlejet samt en positiv værdiregulering af ejendommen. Ledelsen anser periodens resultat for tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede.

### **Forventninger til 2019**

For 2019 forventes et resultat før værdiregulering af ejendommen på niveau med 2018.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Årsregnskab

## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	t.kr.	2018	2017
	<b>Huslejeindtægter</b>	13.892	6.684
	<b>Øvrige driftsindtægter</b>	4.045	0
	<b>Andre eksterne omkostninger</b>		
	Administrationsomkostninger	-3.586	-5.163
	Vedligeholdelsesomkostninger	-3.705	-2.374
	<b>Andre eksterne omkostninger, i alt</b>	<u>-7.291</u>	<u>-7.537</u>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	10.646	-853
2	Værdireguleringer på ejendomme	<u>99.417</u>	15.219
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	110.062	14.366
	Finansielle omkostninger	<u>-23</u>	-5
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>110.040</u></u>	<u><u>14.361</u></u>
	<b>RESULTATDISPONERING</b>		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Ekstraordinært udbytte	2.445	0
	Overført til overført resultat	<u>107.595</u>	14.361
	<b>Disponeret, i alt</b>	<u><u>110.040</u></u>	<u><u>14.361</u></u>

## Balance 31. december

Note	t.kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	425.000	315.190
	<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>	<b>425.000</b>	<b>315.190</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>425.000</b>	<b>315.190</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	166
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.900	3.115
	Andre tilgodehavender	1.976	1.402
	<b>Tilgodehavender, i alt</b>	<b>3.876</b>	<b>4.684</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>567</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>	<b>3.876</b>	<b>5.251</b>
	<b>AKTIVER, I ALT</b>	<b>428.876</b>	<b>320.442</b>

## Balance 31. december

Note	t.kr.	2018	2017
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	Selskabskapital	1.000	1.000
	Overført resultat	415.756	308.161
	<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>	<b>416.756</b>	<b>309.161</b>
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Deposita	9.274	5.946
	Anden gæld	0	200
	<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>9.274</b>	<b>6.146</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til kreditinstitutter	10	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.836	1.159
	Anden gæld	0	3.975
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>2.846</b>	<b>5.134</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>	<b>12.120</b>	<b>11.281</b>
	<b>PASSIVER, I ALT</b>	<b>428.876</b>	<b>320.442</b>
<b>1</b>	<b>Anvendt regnskabspraksis</b>		
<b>4</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

t.kr	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.000	308.161	309.161
Overført af årets resultat	0	110.040	110.040
Ekstraordinært udbytte	0	-2.445	-2.445
Egenkapital 31. december 2018	<u>1.000</u>	<u>415.756</u>	<u>416.756</u>
<b>Selskabskapital</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo 1. januar		1.000	0
Stiftelse den 18. marts 2017, kontant		0	500
Kapitalforhøjelse den 24. marts 2017, indskud af virksomhed		0	500
Selskabskapital pr. 31. december		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>



## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Regnskabsopstillingen og teksten til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2018 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle årets indtægter i takt med, at de indtjenes, og alle årets omkostninger i takt med, at de afholdes. Alle gevinster og tab, værdireguleringer, afskrivninger, nedskrivninger og tilbageførsel af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen indgår i resultatopgørelsen. Beløb, der indregnes direkte på egenkapitalen, korrigeres for den skattemæssige effekt.

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 benyttes kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af ejendomme.

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes efter årsregnskabsloven § 38. Det indebærer, at ejendommens markedsværdi fastsættes ud fra en DCF-metode (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

#### Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne transaktioner er foretaget på et skriftligt grundlag og afregnes på markedsbaserede vilkår.

## Noter til regnskabet

### 1 Anvendt regnskabspraksis (forsat)

#### Resultatopgørelsen

##### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen vedrører. Periodiserede huslejeindtægter indgår i posten.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter skatter og afgifter vedrørende ejendomme, omkostninger til administration og vedligeholdelse mv.

##### Værdireguleringer på ejendomme

Værdiregulering på ejendomme omfatter dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

###### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme måles til en beregnet dagsværdi i henhold til årsregnskabsloven § 38. Dagsværdien opgøres efter DCF-metoden (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Ved køb og salg af eksisterende ejendomme sker tilgangen henholdsvis afgangens ved aftalens indgåelse.

##### Omsætningsaktiver

###### *Tilgodehavender*

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

###### *Likvide beholdninger*

Likvide beholdninger består af indlån i kreditinstitutter, der ikke er aftaleindskud. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der blandt andet omfatter gæld til kreditorer, modtagne deposita, skyldige skatter og afgifter, samt gæld til tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Noter til regnskabet

t.kr.	2018
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>
Anskaffelsessum pr. 1. januar	299.972
Nyanskaffelser og forbedringer i året	<u>10.393</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>310.365</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	15.219
Årets opskrivning	<u>99.417</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>114.635</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>425.000</u></b>
<p>Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er handelsprisen mellem to uafhængige parter den 28. december 2018, hvilket forsat vurderes at være dagsværdien pr. 31. december 2018. Dette svarer til et gennemsnitligt afkastkrav på 3,6 % (2017: 3,3 %).</p>	
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Deposita	<u>9.274</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b><u>9.274</u></b>
Af den samlede gæld forfalder der efter 5 år	<u>9.274</u>
<b>4 Eventualforpligtelser</b>	
<p>Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse vedrørende investeringsejendomme på 40.270 t.kr.</p>	

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22. marts 2019

### Direktion



Erik Veedfald  
Direktør

### Bestyrelse



Søren Kolbye Sørensen  
(formand)



Mikkel Svenstrup



Mads Janus Stougaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S

### Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hedeager 44 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 22. marts 2019

#### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Claus Christensen

statsautoriseret revisor

mne33687