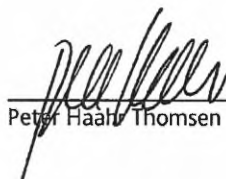


## S 26 ApS

c/o Aberdeen Asset Management  
Tuborg Havnevej 15, 3  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 39 35 77 20

### Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2019



---

Peter Haahr Thomsen

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 22. februar - 31. december 2018	7
Balance 31. december 2018	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22. februar - 31. december 2018 for S 26 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

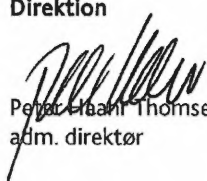
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. februar - 31. december 2018.


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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. maj 2019

### Direktion

  
Peter Haahr Thomsen  
adm. direktør

  
Bjarke Bendix Cloos  
direktør

  
Christian Schjødt-Eriksen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i S 26 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for S 26 ApS for regnskabsåret 22. februar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. februar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 3. maj 2019

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31



Maj-Britt Nørskov Nannestad  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32198



Martin Enderberg Lassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40044

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

S 26 ApS  
c/o Aberdeen Asset Management  
Tuborg Havnevej 15, 3  
2900 Hellerup  
CVR-nr.: 39 35 77 20  
Regnskabsperiode: 22. februar - 31. december 2018  
Stiftet: 22. februar 2018  
Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Peter Haahr Thomsen, adm. direktør  
Bjarke Bendix Cloos, direktør  
Christian Schjødt-Eriksen, direktør

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, udvikle og forvalte fast ejendom, direkte og inddirekte, samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 1.844.329, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 16.394.329.

Årets resultat er tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



**Resultatopgørelse**  
**22. februar - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.616.181</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>343.890</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.960.071</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-588.132</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.371.939</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-527.610</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.844.329</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>1.844.329</u>
		<b><u>1.844.329</u></b>

## Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investerings-ejendomme	3	<u>73.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>73.800.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>73.800.000</b></u>
Andre tilgodehavender		17.729
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.644</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>25.373</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>4.907.377</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>4.932.750</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>78.732.750</b></u></u>

## Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		14.550.000
Overført resultat		1.844.329
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>16.394.329</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		69.438
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>69.438</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.215.458
Gæld til tilknyttede virksomheder		35.717.335
Deposita		2.089.766
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>61.022.559</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		153.020
Selskabsskat		458.172
Anden gæld		347.552
Periodeafgrænsningsposter		287.680
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.246.424</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>62.268.983</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>78.732.750</u></u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Nærtstående parter og ejerforhold	7	

## Noter

	<u>2018</u>
	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	421.465
Andre finansielle omkostninger	<u>166.667</u>
	<b><u>588.132</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	458.172
Årets udskudte skat	<u>69.438</u>
	<b><u>527.610</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	<u>Investerings-</u>
	<u>ejendomme</u>
Tilgang i årets løb	<u>73.456.110</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>73.456.110</u>
Årets værdireguleringer	<u>343.890</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>343.890</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>73.800.000</u></b>

## Noter

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af et uafhængigt valuarfirma ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Værdien er opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Kalkuleret med den oplyste faktiske leje, som vurderes at være markedsleje for ejendommen. I kalkulen er fastsat en stigning i bruttolejen på mellem 2% og 2,25% p.a., svarende til minimumsreguleringen i lejekontrakten.

- Ingen tomgang i lejemålet.
- Driftsomkostningerne udgør 3,5% af lejeindtægterne.
- Administrationsomkostningerne udgør 2% af lejeindtægterne.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats på 7,40 %, svarende til et normaliseret afkastkrav på 5,4% og 2% i inflation.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav	-0,10%	Basis	0,10 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastkrav i procent	5,30	5,40	5,50
Dagsværdi	75.200.000	73.800.000	72.500.000
Ændring i dagsværdi	1.400.000	0	-1.300.000

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 22. februar 2018	50.000	0	50.000
Kapitalforhøjelse	14.500.000	0	14.500.000
Årets resultat	0	1.844.329	1.844.329
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>14.550.000</b>	<b>1.844.329</b>	<b>16.394.329</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2018 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	23.215.458
Langfristet del	23.215.458
Inden for et år	0
	<b>23.215.458</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>	
Mellem 1 og 5 år	35.717.335
Langfristet del	35.717.335
Inden for et år	0
Kortfristet del	0
	<b>35.717.335</b>
<b>Deposita</b>	
Mellem 1 og 5 år	2.089.766
Langfristet del	2.089.766
Kortfristet del	0
	<b>2.089.766</b>

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i ejendomme og har en bogført værdi på t.kr. 23.925.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme for 2018 er t.kr. 73.800. Pantet består af et realkreditpantebrev på t.kr. 23.925.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet AP Nordic Investment II S.à.r.l.

Koncernrapporten for AP Nordic Investment II S.à.r.l. kan rekvireres på følgende adresse:

560A Rue de Neudorf  
L-2220 Luxembourg

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S 26 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i DKK.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder årets lejeindtægt ved udlejning af ejendomme. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Investerings-ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er i beregningen taget højde for lejeudvikling, tomgangsleje, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration m.v. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminalværdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien af investeringsejendomme er vurderet af det uafhængige valuarfirma CBRE A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. De afholdte transaktionsomkostninger amortiseres ud over lånets løbetid og indregnes i resultatopgørelsen i takt med afdrag på prioritetsgælden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.