

Ejendomsselskabet Østervold A/S

**Byagervej 14
3450 Allerød**

CVR-nr 52 29 78 18

ÅRSRAPPORT 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. april 2019

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blokbogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Noter	20



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Østervold 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 29. marts 2019

Direktion

Thomas Bograd

Bestyrelse

Torben Bograd
Formand

Henrik Hoeck
Næstformand

Camilla Bograd

Carsten Bograd

Preben Bograd



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østervold A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østervold A/S for perioden 1. januar - 31. december 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 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 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 regnskabsbrugere 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Allerød, den 29. marts 2019

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr 12 86 86 93



Lars Hansen Larsø
Statsautoriseret revisor
mne33697



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Østervold A/S Byagervej 14 3450 Allerød
	Telefon: 35 38 57 00
	CVR-nr: 52 29 78 18
	Stiftet: 2. juli 1975
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torben Bograd, formand Henrik Hoeck, næstformand Camilla Bograd Carsten Bograd Preben Bograd
Direktion	Thomas Bograd
Revisor	Nejstgaard & Vetlov Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 15. april 2019 på selskabets adresse.



Ledelsesberetning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hoved- og nøgletal t.kr.		
Resultatopgørelse		
Lejeindtægter	63.174	60.515
Bruttofortjeneste	50.560	46.686
Resultat af primær drift (EBIT)	77.289	42.970
Resultat af finansielle poster, netto	-20.786	-18.582
Årets resultat før skat ekskl. værdireguleringer	20.712	18.389
Årets resultat	44.924	17.416
Balance		
Balancesum	1.203.508	1.157.054
Egenkapital	311.439	269.516
Investeringsjendomme	1.166.805	1.119.860
Medarbejdere		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	11	10
Nøgletal i %		
Bruttomargin	80,03%	77,15%
Renter/lejeindtægter	32,90%	30,71%
Adm. omk./lejeindtægter	16,42%	16,05%
Overskudsgrad	122,34%	71,01%
Afkastningsgrad	6,67%	3,92%
Likviditetsgrad	85,06%	83,74%
Egenkapitalandel (soliditet)	26,69%	24,07%
Egenkapitalforrentning	15,47%	6,45%

Forklaring af nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	=	Bruttofortjeneste x 100 / Lejeindtægter
Renter/lejeindtægter	=	Finansielle poster x 100 / Lejeindtægter
Adm.omk/lejeindtægter	=	Adm.omkostninger x 100 / Lejeindtægter
Adm. omkostninger	=	Adm. omkostninger består af andre eksterne omkostninger,
Overskudsgrad	=	Driftsresultat x 100 / Lejeindtægter
Afkastningsgrad	=	Resultat af primært drift x 100 / Gns. operative aktiver
Operative aktiver	=	Operative aktiver er aktiver i alt fratrukket; Likvide beholdninger,
Likviditetsgrad	=	omsætningsaktiver x 100 / kortfristet gæld (ekskl. depositum)
Egenkapitalandel	=	Egenkapital, ultimo x 100 / Passiver i alt, ultimo
Forretning af egenkapital	=	Årets resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at erhverve, besidde og udvikle ejendomme med det formål at opnå et løbende, stigende driftsafkast af den investerede kapital. Det er ikke en del af selskabets strategi at sælge ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2018 bruttolejeindtægter på 63.174 tkr., hvilket er en fremgang på 2.659 tkr. i forhold til året før. Fremgangen kan henføres til generelle huslejestigninger og lejlighedsmoderniseringer.

Selskabet har en værdipapirbeholdning med pantebreve/gældsbreve og realkreditobligationer på ca. 24 mio. Der er tale om et fald på ca. 3,4 mio., da pantebreve/gældsbreve er delvist indfriet og obligationer er udtrukket og solgt.

Årets resultat

Selskabet har realiseret et driftsresultat før skat på 77.289 tkr., hvoraf de 40.188 tkr. udgør driftsresultatet uden kurs- og værdireguleringer eller omprioriteringsomkostninger. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

De samlede værdireguleringer på 37.101 tkr. består af regulering af ejendommene til dagsværdi.

Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets ejendomme opgøres til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Selskabet har altid anvendt den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, da den anses som den bedst egnede til at værdiansætte ejendommene.

Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme på den geografiske beliggenhed – bl.a. baseret på markedsstatistikker fra ejendomsmæglere, brancheforeninger, offentliggjorte handler, realkreditinstitutter samt personlige kontakter til andre ejendomsselskaber og deres ledende medarbejdere mv.

Ved fastsættelse af afkastprocenten tages hensyn til ejendommens potentiale for primært gennemgribende moderniseringer men også muligheden for udnyttelse af ikke anvendte arealer til fremtidig udlejning kan indgå.

Ekstern vurdering af ejendommene menes ikke at give et mere retvisende billede, og er derfor udeladt.

Selskabets ejendomme betragtes som homogene, og er derfor inddelt i store grupper af ejendomme, der har de samme forudsætninger. Der benyttes samme afkastgrad for disse grupper.

Der henvises til note 4 for nærmere beskrivelse af model og de centrale forudsætninger, som ligger til grund for værdiansættelsen.



Ledelsesberetning

Værdiregulering og vægtet afkastprocent

Værdireguleringer af ejendommene medfører, at selskabets ejendomme pr. 31. december 2018 er opgjort til 1.166.805 tkr., hvilket er en stigning fra 2017 på 47.325 tkr.

Stigningen består dels af forbedringer på 10.224 tkr. og værdireguleringer på 37.101 tkr., fratrukket afskrivninger.

Ejendommene er værdiansat med et vægtet gennemsnitligt afkast på 4,57 %.

- For boligejendommene ligger det vægtede afkast på 4,03 %.

- For erhvervsjendomme ligger det vægtede afkast på 5,40 %.

Økonomiske faktorer af væsentlig betydning for selskabet:

Ejendomsværdierne

Følsomheden ved ændringer i afkastprocenterne er opgjort ved afkast på +/- 0,5 %. Det er selskabets opfattelse, at et fald/en stigning på mere end 0,5 % på et år ikke anses som sandsynligt i et almindeligt marked.

Ved stigning i afkastgraden på 0,5 % falder værdien af ejendommene med 90.456 tkr. efter skat.

Ved fald i afkastgraden på 0,5 % stiger værdien af ejendommene med 113.863 tkr. efter skat.

Likviditet

Selskabets indtægter er meget stabile. Den samlede portefølje med 34 udlejningsejendomme fordelt på ca. 700 lejemål, hvoraf ingen udgør mere end 2 % af de samlede lejeindtægter gør, at selskabets likviditets flow er stabilt.

Gennemgribende moderniseringer af lejemål finansieres af likviditetsoverskud, hvorfor ekstern finansiering af den slags aktiviteter ikke har været nødvendigt i en årrække.

Selskabet har en værdipapirbeholdning med pantebreve og gældsbreve. Selskabet har desuden en beholdning af realkreditobligationer, der kan sælges på få dage, hvis likviditetsbehov skulle opstå. Det tilstræbes, at beholdningen af realkreditobligationer udgør mindst 10.000 tkr..

Finansielle forpligtelser

Selskabets finansiering består alene af realkreditlån. Selskabet har ingen bankgæld, kassekreditter, leasingaftaler e.l. Selskabet anvender aldrig finansielle produkter, hvor der spekuleres i renteutvikling – eks. swapaftaler.

Kursrisiko og opgørelse af prioritetsgæld til dagsværdi

Selskabets realkreditbelåning optages i regnskabet til restgælden på tidspunktet for årsregnskabets afslutning. Prioritetsgælden indregnes til amortiseret kostpris, hvormed omkostninger medgået til etablering af lånet modregnes obligationernes restgæld, og amortiseres over lånets løbetid.

Selskabet indfrier normalt ikke kreditforeningslån mellem rentetilpasningsperioder, hvilket begrænser den økonomiske belastning af kurstab ved indfrielse.



Ledelsesberetning

Renterisiko

Selskabets realkreditlån er omlagt i 2015 og 2016. Den samlede låneportefølje er herefter opdelt i 40 % fastforrentede lån med afdrag og 60 % i rentetilpasningslån uden afdrag, men med lang fastlåsnings af renten.

Det er selskabets opfattelse, at den samlede realkreditbelåning dels udnytter tidens lave renteniveau, og at kombinationen af de fastforrentede lån med afdrag, og den lange bindingsperiode på rentetilpasningslånene, vil minimere risikoen ved at anvende rentetilpasningslån, samtidig med at afvikling af realkreditgæld vil konsolidere selskabet og øge egenkapitalen.

Udlejningsprocent

Selskabet har gennem hele 2018 kunne holde andelen af tomme lejemål under 2 % volumenmæssigt, hvilket anses som tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er karakteriseret ved, at der i hver enkelt ejendom er mange lejere således, at risikoen spredes og sårbarhed overfor opsigelse af store lejemål undgås.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østervold A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til relateret direkte til investeringsejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem underskuds- og overskudsgivende selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster.

Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsjendomme.



Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver, inklusiv særlige installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>
Særlige installationer	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Unoterede pantebrev og gældsbreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

Værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2018 kr.	2017 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	63.174.066	60.515
Andre driftsindtægter	919.765	317
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-13.534.202	-14.144
Andre eksterne omkostninger	-1.576.605	-1.329
BRUTTORESULTAT	48.983.024	45.359
1 Personaleomkostninger	-7.870.778	-7.375
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-924.742	-1.006
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	40.187.504	36.978
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	37.101.393	5.998
DRIFTSRESULTAT	77.288.897	42.976
Andre finansielle indtægter	1.269.973	1.365
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	40.624	46
Andre finansielle omkostninger	-20.786.021	-19.999
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	57.813.473	24.388
3 Skat af årets resultat	-12.889.714	-6.972
ÅRETS RESULTAT	44.923.759	17.416
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.000.000	3.000
Overført resultat	39.923.759	14.416
DISPONERET I ALT	44.923.759	17.416



Balance 31. december

AKTIVER

Note	2018 kr.	2017 tkr.
4 Investeringsejendomme	1.166.805.067	1.119.860
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	721.525	1.042
Materielle anlægsaktiver	1.167.526.592	1.120.902
Andre værdipapirer og kapitalandele	15.130.549	16.238
Finansielle anlægsaktiver	15.130.549	16.238
ANLÆGSAKTIVER	1.182.657.141	1.137.140
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	201.878	89
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.649.657	0
Andre tilgodehavender	4.627.250	3.943
Periodeafgrænsningsposter	528.396	630
Tilgodehavender	9.007.181	4.662
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.929.918	11.245
Værdipapirer og kapitalandele	8.929.918	11.245
Likvide beholdninger	2.914.040	4.010
OMSÆTNINGSAKTIVER	20.851.139	19.917
AKTIVER	1.203.508.280	1.157.057



Balance 31. december

PASSIVER

Note	2018 kr.	2017 tkr.
Aktiekapital	3.500.000	3.500
Overført resultat	302.939.420	263.016
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.000.000	3.000
5 EGENKAPITAL	311.439.420	269.516
Hensættelse til udskudt skat	124.239.334	113.234
HENSATTE FORPLIGTELSER	124.239.334	113.234
Gæld til realkreditinstitutter	727.738.011	735.803
6 Langfristede gældsforpligtelser	727.738.011	735.803
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	8.204.027	8.025
Modtagne forudbetalinger fra lejere	6.487.650	6.067
Leverandører af varer og tjenesteydelser	252.571	500
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	879
Selskabsskat	1.884.718	0
Anden gæld	17.937.278	17.202
Periodeafgrænsningsposter	5.325.271	5.831
Kortfristede gældsforpligtelser	40.091.515	38.504
GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTET)	767.829.526	774.307
PASSIVER	1.203.508.280	1.157.057

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2018	2017
	kr.	tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	11	10
Lønninger	7.716.815	7.222
Pensioner	72.000	72
Andre omkostninger til social sikring	81.963	81
	7.870.778	7.375
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger, særlige installationer	437.677	362
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	487.065	644
	924.742	1.006
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	1.884.718	142
Regulering af udskudt skat	11.004.996	6.830
	12.889.714	6.972



Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2018	678.630.637	3.972.808
Årets tilgang	10.223.687	286.880
Afgang	-222.534	-623.884
Kostpris 31. december 2018	688.631.790	3.635.804
Værdireguleringer, primo	444.162.335	0
Årets værdireguleringer	37.101.393	0
Værdireguleringer 31. december 2018	481.263.728	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2018	-2.875.308	-2.930.864
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	222.534	503.650
Af-/nedskrivninger	-437.677	-487.065
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	-3.090.451	-2.914.279
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	1.166.805.067	721.525

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat med udgangspunkt i den afkastbaserede model, hvor forrentningskravet for indeværende år er 4,53 %.

Afkastprocenterne er fastsat efter ledelsens vurdering af sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme på den geografiske beliggenhed – bl.a. baseret på markedsstatistikker fra ejendomsmæglere, brancheforeninger, offentliggjorte handler, realkreditinstitutter samt personlige kontakter til andre ejendomsselskaber og deres ledende medarbejdere mv.

Ekstern vurdering af ejendommene menes ikke at give et mere retvisende billede, og er derfor udeladt.

Ved fastsættelse af afkastprocenten tages hensyn til ejendommens potentiale for primært gennemgribende moderniseringer men også muligheden for udnyttelse af ikke anvendte arealer til fremtidig udlejning kan indgå.

Selskabets ejendomme betragtes som homogene, og er derfor inddelt i store grupper af ejendomme, der har de samme forudsætninger. Der benyttes samme afkastgrad for disse grupper.



Noter

Herudover er følgende faktorer lagt til grund for værdiansættelsen:

- Andelen af tomme lejemål ligger på under 2 % volumenmæssigt for året.
- Lejeindtægtsniveauet forventes stigende og reguleres i henhold til gældende regler for lejereguleringer. Såfremt tomme lejemål besidder et moderniseringspotentiale, vurderes der i det enkelte tilfælde, om lejemålet skal moderniseres eller videreudlejes under samme forudsætninger.
- Ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand er god, og det er vurderet, at de afholdte og fremadrettede budgetterede omkostninger som minimum følger det gennemsnitlig vedligeholdelsesniveau.
- Boligejendommene er primært beliggende i København og Storkøbenhavn, hvor erhvervsejendommene primært er beliggende i Hovedstadsområdet.

Ejendommens følsomhed

	Dagsværdi i DKK	Andel af porteføljen	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på -0,5%	Ændring i værdi ved ændring i afkastkrav på +0,5%
Bolig ejendomme				
Med afkastkrav 4,0%	671.300.650	57,53%	95.900.093	-74.588.961
Med afkastkrav 4,5%	32.552.667	2,79%	4.069.083	-3.255.267
Med afkastkrav 6,0%	3.638.000	0,31%	330.727	-279.846
Bolig ejendomme i alt	707.491.317	60,63%	100.299.903	-78.124.074

For boligejendomme er det gennemsnitlig vægtet afkast 4,03%

Erhvervsejendomme				
Med afkastkrav 4,5%	54.726.067	4,69%	6.840.758	-5.472.607
Med afkastkrav 5,0%	30.648.080	2,63%	3.405.342	-2.786.189
Med afkastkrav 5,5%	323.149.000	27,70%	30.814.900	-25.679.083
Med afkastkrav 6,0%	50.790.600	4,35%	4.617.327	-3.906.969
Erhvervsejendomme i alt	459.313.747	39,37%	45.678.328	-37.844.848

For erhvervsejendomme er det gennemsnitlig vægtet afkast 5,40%

I alt	1.166.805.063	100,00%	145.978.231	-115.968.922
--------------	----------------------	----------------	--------------------	---------------------

Egenkapitalens påvirkning ved ændring af afkastkrav inkl. skattepåvirkning

Egenkapital før ændring			311.439.420	311.439.420
Ændring i afkastkrav +/- 0,5%			113.863.020	-90.455.759
Egenkapital efter regulering			425.302.440	220.983.661



Noter

	1/1 2018	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	31/12 2018
5 Egenkapital				
Aktiekapital	3.500.000	0	0	3.500.000
Overført resultat	263.015.661	0	39.923.759	302.939.420
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	-3.000.000	5.000.000	5.000.000
	<u>269.515.661</u>	<u>-3.000.000</u>	<u>44.923.759</u>	<u>311.439.420</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktiekapitalen, 1 aktiebrev á kr. 3.500.000				3.500.000
				<u>3.500.000</u>

	1/1 2018 Gæld i alt	31/12 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	743.827.710	735.942.038	8.204.027	694.480.060
	<u>743.827.710</u>	<u>735.942.038</u>	<u>8.204.027</u>	<u>694.480.060</u>



Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Holdingselskabet af 1.1.2005 A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 735.942, er der givet pant stort t. kr. 768.388 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi ekskl. særlige installationer pr. 31. december 2018 udgør t. kr. 1.166.805.

Selskabet har over for 3. mand stillet anfordringsgaranti på t. kr. 6.000, som udløber den 31. marts 2019, beløbet nedskrives med 1 mio. årligt i perioden frem til 2019. Der er udnyttet t. kr. 2.500 pr. 31. december 2018.