

Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck

Jorcks Passage 1A, 1., 1162 København K

CVR-nr. 53 38 50 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2019.



Peter Grubert
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20. marts 2019

Direktion



Ole Danielsen
Direktør

Bestyrelse



Steen Nielsen
Formand



Peter Grubert



Søren Villy Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. 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 og pengestrømme for regnskabsåret 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. marts 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Carsten Mønster
statsautoriseret revisor
mne18499

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck Jorcks Passage 1A, 1. 1162 København K
	Hjemmeside: www.jorck.dk
	CVR-nr.: 53 38 50 28
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Nielsen, Formand Peter Grubert Søren Villy Lund
Direktion	Ole Danielsen, Direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Danske Bank
Advokatforbindelse	Advokatfirmaet Jon Palle Buhl

Hovedtal og nøgletal

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	107.706	104.573	101.658	94.509	88.965
Bruttoresultat	79.312	77.178	74.507	68.307	63.462
Resultat af ordinær primær drift	76.184	74.015	71.081	64.956	60.535
Finansielle poster, netto	-9.966	-10.131	-10.214	-9.012	-7.131
Resultat før værdireguleringer	66.218	63.883	60.867	55.945	53.404
Resultat før skat	58.973	70.082	66.291	72.622	56.151
Årets resultat	46.091	55.444	52.321	58.450	43.974
Balance:					
Balancesum	1.683.015	1.668.390	1.613.114	1.510.722	1.421.283
Investeringer i materielle anlægsaktiver	30.783	51.252	99.739	98.932	40.517
Egenkapital	1.085.599	1.065.109	1.033.664	1.003.693	945.242
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	59.541	58.333	60.669	63.132	44.463
Investeringsaktivitet	-13.783	-51.252	-99.739	-95.973	-44.846
Finansieringsaktivitet	-37.620	-7.085	37.962	22.219	-7.839
Pengestrømme i alt	8.138	-4	-1.108	-10.622	-8.221
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	6	6	6	6	6
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	73,6	73,8	73,3	72,3	71,3
Overskudsgrad (EBIT-margin)	70,7	70,8	69,9	68,7	68,0
Soliditetsgrad	64,5	63,8	64,1	66,4	66,5
Egenkapitalforrentning	4,3	5,3	5,1	6,0	4,7

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Hovedtal og nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal indeholder de konsoliderede tal for tidligere år og er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje erhvervsjendomme, indeholdende en kombination af primært detail- og kontorlejemål, beliggende i det indre København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 107,7 mio. kr. mod 104,6 mio. kr. sidste år. Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør 66,2 mio. kr. mod 63,9 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 46,1 mio. kr. mod 55,4 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Tomgang udgør ultimo året 6,8 % af omsætningen, hvilket skal ses i lyset af at flere lokaler i øjeblikket ikke udlejes pga. en foranstående ombygning. Tomgang blandt de lejemål der udlejes er på 1,5 %.

Særlige risici

Driftsmæssige risici:

Selskabets væsentligste driftsmæssige risici er knyttet til lejeniveau og tomgang. Ejendommens beliggenhed og attraktivitet gør at der er et stabilt højt lejeniveau samt en lav tomgang, og der investeres løbende i at fastholde denne attraktivitet.

Finansielle risici:

Selskabets finansielle risici er knyttet til lånoptagelsen samt risikofaktorer knyttet til værdiansættelsen af ejendomsporteføljen. Selskabets fremmedfinansiering udgør 24% af de bogførte ejendomsværdier. Selskabets fremmedkapital består hovedsageligt af 30-årige realkreditlån, hvoraf 75% er med fast rente i hele den resterende løbetid. Selskabet har derved søgt at minimere effekten af renteudsving på de direkte renteomkostninger.

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra DCF-modellen med et gennemsnitligt afkast på 5,0%. Ejendommene er beliggende i det indre København, hvoraf 70% - baseret på værdi - er beliggende på Strøget eller i Købmagergade. Forudsætningerne i værdiansættelsesmodellen er ændret på 2 punkter i forhold til de foregående år: forrentning af deposita medregnes ikke længere og det frie cash flows diskonteringsstidspunkt er ændret fra medio året til ultimo året.

Miljøforhold

Selskabet er miljøbevidst og arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkningerne fra selskabets drift.

Den forventede udvikling

For 2019 forventes en nettoomsætning på ca. kr. 111 mio. samt et resultat før værdireguleringer og skat i niveauet kr. 66-68 mio.

Fokus vil være på optimering af ejendomsporteføljen, samt på reducere af den totale tomgang.

Udbytte

Det indstilles til generalforsamlingen, at der for 2018 udbetales 26,5% i udbytte, svarende til kr. 26,5 mio.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme. Indtægter måles til dagsværdi af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætningen opgøres eksklusivt moms og med fradrag af rabatter.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Posten indeholder hovedsageligt en driftsintern postering af administrationshonorar for at opnå sammenlignelighed omkring selve driften af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 6-årig periode. Afkastkravet er fastsat af ledelsen. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (dekklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Henlæggelser til udvendig vedligeholdelse omfatter saldi opgjort efter boligreguleringslovens § 18, § 18B og §63a. Negative saldi optages ikke i balancen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning	107.706.028	104.572.831
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-28.394.143	-27.394.838
Bruttoresultat	79.311.885	77.177.993
Andre driftsindtægter	3.331.000	3.262.855
1 Personaleomkostninger	-5.215.371	-5.133.765
Andre eksterne omkostninger	-1.243.514	-1.292.390
Resultat af primær drift	76.184.000	74.014.693
Andre finansielle indtægter	5.006	18.620
Øvrige finansielle omkostninger	-9.971.483	-10.149.888
Resultat før værdiregulering	66.217.523	63.883.425
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.244.435	6.199.048
Resultat før skat	58.973.088	70.082.473
2 Skat af årets resultat	-12.882.581	-14.638.164
3 Årets resultat	46.090.507	55.444.309

Balance 31. december

Aktiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	1.674.130.000	1.650.591.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.674.130.000</u>	<u>1.650.591.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.674.130.000</u>	<u>1.650.591.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	98.046	0
Tilgodehavende selskabsskat	243.306	0
Andre tilgodehavender	235.101	17.684.174
5 Periodeafgrænsningsposter	167.774	111.727
Tilgodehavender i alt	<u>744.227</u>	<u>17.795.901</u>
Likvide beholdninger	<u>8.140.820</u>	<u>3.056</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.885.047</u>	<u>17.798.957</u>
Aktiver i alt	<u>1.683.015.047</u>	<u>1.668.389.957</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	100.000.000	100.000.000
7	Overført resultat	959.099.199	939.508.692
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	26.500.000	25.600.000
	Egenkapital i alt	1.085.599.199	1.065.108.692
Hensatte forpligtelser			
9	Hensættelser til udskudt skat	167.794.000	162.668.113
	Hensatte forpligtelser i alt	167.794.000	162.668.113
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	384.608.157	351.871.523
	Deposita	26.561.478	25.909.432
	Anden gæld	552.748	485.974
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	411.722.383	378.266.929
	Kortfristet del af langfristet gæld	7.827.267	9.220.956
	Gæld til pengeinstitutter	0	43.102.640
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	259.351	89.401
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.315.571	3.557.154
	Selskabsskat	0	2.945.145
	Anden gæld	5.497.276	3.430.927
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.899.465	62.346.223
	Gældsforpligtelser i alt	429.621.848	440.613.152
	Passiver i alt	1.683.015.047	1.668.389.957
11	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2017	100.000.000	909.664.383	24.000.000	1.033.664.383
Udloddet udbytte	0	0	-24.000.000	-24.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	29.844.309	25.600.000	55.444.309
Egenkapital 1. januar 2018	100.000.000	939.508.692	25.600.000	1.065.108.692
Udloddet udbytte	0	0	-25.600.000	-25.600.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	19.590.507	26.500.000	46.090.507
	100.000.000	959.099.199	26.500.000	1.085.599.199

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Årets resultat	46.090.507	55.444.309
14 Reguleringer	20.387.815	8.452.905
15 Ændring i driftskapital	4.008.517	-4.589.152
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	70.486.839	59.308.062
Renteindbetalinger og lignende	-1	2
Pengestrøm fra ordinær drift	70.486.838	59.308.064
Betalt selskabsskat	-10.946.000	-975.000
Pengestrømme fra driftsaktivitet	59.540.838	58.333.064
Køb af materielle anlægsaktiver	-30.783.434	-51.251.933
Salg af materielle anlægsaktiver	0	17.000.000
Andre pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	17.000.000	-17.000.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-13.783.434	-51.251.933
Optagelse af langfristet gæld	105.201.000	0
Afdrag på langfristet gæld	-74.118.000	-8.980.229
Betalt udbytte	-25.600.000	-24.000.000
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-43.102.640	25.895.151
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-37.619.640	-7.085.078
Ændring i likvider	8.137.764	-3.947
Likvider 1. januar 2018	3.056	7.003
Likvider 31. december 2018	8.140.820	3.056
Likvider		
Likvide beholdninger	8.140.820	3.056
Likvider 31. december 2018	8.140.820	3.056

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	5.178.887	5.094.209
Andre omkostninger til social sikring	36.484	39.556
	5.215.371	5.133.765
Direktion og bestyrelse	2.335.806	2.237.589
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	6
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	7.756.694	5.209.145
Årets regulering af udskudt skat	5.125.887	9.429.019
	12.882.581	14.638.164
3. Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	26.500.000	25.600.000
Overføres til overført resultat	19.590.507	29.844.309
Disponeret i alt	46.090.507	55.444.309
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	1.115.026.617	1.076.255.684
Tilgang i årets løb	30.783.434	51.251.933
Afgang i årets løb	0	-12.481.000
Kostpris 31. december 2018	1.145.810.051	1.115.026.617
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	535.564.383	533.634.335
Årets regulering til dagsværdi	-7.244.434	1.930.048
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	528.319.949	535.564.383
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	1.674.130.000	1.650.591.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets ejendomsportefølje værdiansættes til skønnet dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Fastsættelse af dagsværdien foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for de kommende år. Budgetperioden er 6 år hvorefter det sidste år indgår som terminalår. Fra terminalåret følger alle stigninger inflationen. Terminalværdien fastsættes ved at kapitalisere cash flowet i terminalåret med det fastsatte afkastkrav.

De enkelte års cash flow samt terminalværdien tilbagediskonteres med det fastsatte afkastkrav tillagt inflation og summeres.

Cash flow defineres som ejendommens indtægter (lejeindtægt + øvrige indtægter – tomgang og lejerabat) fratrukket ejendommens udgifter (driftsomkostninger + administration + løbende vedligeholdelse + planlagt vedligeholdelse).

Lejeindtægter reguleres iht. kontraktvilkår som oftest er nettoprisindeksering. Den forventede langsigtede inflation er fastsat til 2%. Alle kendte lejerabatter fratrækkes. Den langsigtede vægtede tomgangsprocent udgør 7,0%.

Afkastkravet fastsættes af selskabets ledelse ud fra dels ejendommens beliggenhed, type, vedligeholdelsesstand og øvrige individuelle forhold samt ud fra markedsudviklingen i øvrigt. Der er anvendt afkastkrav ved værdiansættelse af de enkelte ejendomme i intervallet 4,85 % - 5,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 5,0 %. Der er ikke anvendt eksterne vurderinger ved værdiansættelsen i 2018.

Forudsætningerne i den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret på 2 punkter. Forrentning af deposita medregnes ikke længere og det frie cash flows diskonteringstidspunkt er ændret fra medio året til ultimo året.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for måling af ejendomsværdien. En stigning i afkastkravet på 1 %-point vil medføre et fald i dagsværdien samt egenkapitalen på t.kr. 294.083.

Omvendt vil et fald i afkastkravet på 1 %-point betyde en stigning i dagsværdien samt egenkapitalen på t.kr. 441.388.

5. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	167.774	111.727
	<u>167.774</u>	<u>111.727</u>

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	100.000.000	100.000.000
	100.000.000	100.000.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	939.508.692	909.664.383
Årets overførte overskud eller underskud	19.590.507	29.844.309
	959.099.199	939.508.692
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2018	25.600.000	24.000.000
Udloddet udbytte	-25.600.000	-24.000.000
Udbytte for regnskabsåret	26.500.000	25.600.000
	26.500.000	25.600.000
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2018	162.668.113	153.239.094
Udskudt skat af årets resultat	5.125.887	9.429.019
	167.794.000	162.668.113
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	392.435.424	361.092.479
Heraf forfalder inden for 1 år	-7.827.267	-9.220.956
	384.608.157	351.871.523
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	365.213.183	324.547.158

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
11. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	255.000	315.000
Honorar vedrørende lovpligtig revision	212.500	225.000
Rådgivning	0	30.000
Andre ydelser	42.500	60.000
	255.000	315.000
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 392.435.424 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.458.499.000 kr.		
13. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Leasingforpligtelser:		
Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 28.835 kr. Leasingkontrakterne har en gennemsnitlig restløbetid på 54 måneder og en samlet restleasingydelse på 94.818 kr.		
14. Reguleringer		
Værdiregulering af ejendomme	7.244.434	-1.930.048
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-4.269.000
Øvrige finansielle omkostninger	258.095	263.567
Skat af årets resultat	12.882.581	14.638.164
Øvrige reguleringer	2.705	-249.778
	20.387.815	8.452.905
15. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	17.294.980	-15.868.375
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	3.713.537	-5.720.777
Tilgodehavende salg af ejendom	-17.000.000	17.000.000
	4.008.517	-4.589.152