

Aktieselskabet Reinholdt W. Jorck

Jorcks Passage 1A, 1., 1162 København K

CVR-nr. 53 38 50 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2020.

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 2019	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20. april 2020

Direktion

Ole Danielsen
Direktør

Bestyrelse

Steen Nielsen
Formand

Peter Grubert

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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. april 2020

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
Direktion	Ole Danielsen, Direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Hovedtal og nøgletal

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	110.673	107.706	104.573	101.658	94.509
Bruttoresultat	80.317	79.312	77.178	74.507	68.307
Resultat af ordinær primær drift	76.122	76.184	74.015	71.081	64.956
Finansielle poster, netto	-8.407	-9.966	-10.131	-10.214	-9.012
Resultat før værdireguleringer	67.715	66.218	63.883	60.867	55.945
Resultat før skat	342.062	58.973	70.082	66.291	72.622
Årets resultat	264.776	46.091	55.444	52.321	58.450
Balance:					
Balancesum	2.017.692	1.683.015	1.668.390	1.613.114	1.510.722
Investeringer i materielle anlægsaktiver	67.270	30.783	51.252	99.739	98.932
Egenkapital	1.323.875	1.085.599	1.065.109	1.033.664	1.003.693
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	67.663	59.541	58.333	60.669	63.132
Investeringsaktivitet	-67.270	-13.783	-51.252	-99.739	-95.973
Finansieringsaktivitet	-7.068	-37.620	-7.085	37.962	22.219
Pengestrømme i alt	-6.674	8.138	-4	-1.108	-10.622
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	6	6	6	6	6
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	72,6	73,6	73,8	73,3	72,3
Overskudsgrad (EBIT-margin)	68,8	70,7	70,8	69,9	68,7
Soliditetsgrad	65,6	64,5	63,8	64,1	66,4
Egenkapitalforrentning	22,0	4,3	5,3	5,1	6,0

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 110,7 mio. kr. mod 107,7 mio. kr. sidste år. Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør 67,7 mio. kr. mod 66,2 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 264,8 mio. kr. mod 46,1 mio. kr. sidste år. Hovedårsagen til stigningen i det ordinære resultat skyldes regulering på 274,3 mio. kr. af selskabets ejendomsportefølje, der således udgør 2.013,2 mio. kr. ultimo 2019. Tomgang udgør ultimo året 3,8 % af omsætningen. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 disse faktorer. Der er i alt investeret godt 64 mio. kr. i 2019 på selskabets ejendomme, såvel opgradering/ændring af lejemål samt større opgraderinger/renoveringer på ejendommene. Herudover kommer den løbende vedligeholdelse på ejendommene, hvor der i gennemsnit er anvendt ca. kr. 70 pr. m².

Finansielle risici

Selskabets finansielle risici er knyttet til realkreditfinansieringen samt risikofaktorer knyttet til værdiansættelsen af ejendomsporteføljen. Selskabets fremmedfinansiering udgør knap 20 % af de bogførte ejendomsværdier. Selskabets fremmedkapital består hovedsageligt af 30-årige realkreditlån, hvoraf godt 75 % er med fast rente i hele den resterende løbetid og som løbene konverteres, hvilket gør at selskabets fremtidige renteudgifter er faldet markant og dermed har selskabet søgt at minimere effekten af renteudsving på den direkte renteomkostning.

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra DCF-modellen med et gennemsnitligt afkast på 4,3%. Ejendommene er beliggende i det indre København, hvoraf 68% - baseret på værdi - er beliggende på Strøget eller i Købmagergade. I forbindelse med værdiansættelsen medtages forrentningen af deposita og det løbende cash flow ej i beregningerne og hertil kommer, at selskabet generelt fremadrettet afsætter 7 % i tomgang på alle ejendommene i DCF-modellen.

Det fortsat faldende afkastniveau for specielt ejendomme i det indre København og det forhold, at selskabets strategi om at foretage væsentlige opgraderinger på ejendommene er blevet taget godt imod hos vores lejere – også med hensyn til lejefastsættelsen, har medført at det gennemsnitlige afkastkrav nu udgør 4,3 % jf. ovenfor

Ledelsesberetning

Miljøforhold

Selskabet er miljøbevidst og arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkningerne fra selskabets drift. Selskabets ejendomme er opført for mere end 100 år siden og en del af disse er tillige fredet, hvorfor det hele tiden kræver ekstra ressourcer m.m., for at få reduceret miljøpåvirkningerne. De nyeste energirapporter på ejendommene viser, at vi har gjort en forskel, idet ejendommene i gennemsnit er rykket 1,5 niveau, herunder har vi ejendomme med mærket B, hvilket vurderes meget godt, når vi tillige ser på alderen på ejendommene

Den forventede udvikling

I forbindelse med budgetlægningen for 2020 forventede selskabet en nettoomsætning på ca. kr. 116 mio. samt et resultat før værdireguleringer og skat i niveauet kr. 72-75 mio.

Nærværende forventning til årsresultatet vil dog blive revurderet grundet de forhold som er beskrevet under Begivenheder efter regnskabsårets udløb.

Udbytte

Det indstilles til generalforsamlingen, at der for 2019 udbetales 20,3 % i udbytte, svarende til kr. 20,3 mio.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

COVID-19 vil få betydning for en del af selskabets mange lejere, herunder ikke mindst indenfor Retail og Restaurant/Cafeer m.m. Konsekvenserne af nærværende er svære at estimere på nuværende tidspunkt, men det er sikkert at det økonomisk også vil betyde en del for selskabet i 2020 samt ind i 2021. Selskabet har valgt en proaktiv tilgang til udfordringerne og har fra starten af spredningen af COVID-19 i DK været i tæt dialog med lejerne, herunder med tilbud om henstand samt lejerabat m.m., således, at vi i fællesskab kommer samlet videre når dagligdagen igen normaliseres. Den økonomiske betydning hænger tillige sammen med de hjælpepakker som Staten har stillet i udsigt samt fremtidige hjælpepakker. Selskabet har sikret sig at have de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed, hvorfor selskabet har sikret sig det nødvendige likviditetsberedskab.

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning, udnyttet en forkøbsret til Danske Banks aktiepost i selskabet, som udgjorde i alt 28 % af aktiekapitalen. Til brug for erlæggelsen af købesummen, har selskabet optaget realkreditlån i ejendomsporteføljen, hvor finansieringen af købet er sket med 30-årige realkreditlån fordelt med 50/50 mellem variable og fastforrentede lån.

Det er ledelsens vurdering at de politiske tiltag, der på regnskabsafslutningstidspunktet er kendte sammenholdt med en forventning om, at de nødvendige kreditfaciliteter stilles til rådighed, samt selskabets løbende dialog med lejerne, at dette giver et tilstrækkeligt grundlag for at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift og hertil skal nævnes, at selskabets fremmedkapital udgør under 40 % af ejendommenes bogførte værdi efter erhvervelsen af aktieposten jf. ovenfor.

Fokus i 2020/2021 vil være at fastholde lejerne og dermed sørge for at holde den totale tomgang på samme niveau som tidligere år.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 tids punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme- ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopenge- strømme for en 6-årig periode. Afkastkravet er fastsat af ledelsen. Dagsværdimålingen foretages på bag- grund 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 anskaf- felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind- regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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.

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 (deklarationstidspunktet).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning	110.672.675	107.706.026
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-30.355.809	-28.394.143
Bruttoresultat	80.316.866	79.311.883
Andre driftsindtægter	3.454.800	3.331.000
1 Personaleomkostninger	-5.583.452	-5.215.371
Andre eksterne omkostninger	-1.659.091	-1.243.512
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-407.108	0
Resultat af primær drift	76.122.015	76.184.000
Andre finansielle indtægter	243	5.006
Øvrige finansielle omkostninger	-8.407.181	-9.971.483
Resultat før værdiregulering	67.715.077	66.217.523
Værdiregulering af investeringsejendomme	274.347.371	-7.244.435
Resultat før skat	342.062.448	58.973.088
3 Skat af årets resultat	-77.286.355	-12.882.581
4 Årets resultat	264.776.093	46.090.507

Balance 31. december

Aktiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.174.851	0
6 Investeringsejendomme	2.013.165.000	1.674.130.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.015.339.851</u>	<u>1.674.130.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.015.339.851</u>	<u>1.674.130.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.884	98.046
Tilgodehavende selskabsskat	0	243.306
Andre tilgodehavender	709.099	235.101
7 Periodeafgrænsningsposter	141.954	167.774
Tilgodehavender i alt	<u>885.937</u>	<u>744.227</u>
Likvide beholdninger	<u>1.466.353</u>	<u>8.140.820</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.352.290</u>	<u>8.885.047</u>
Aktiver i alt	<u>2.017.692.141</u>	<u>1.683.015.047</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	100.000.000	100.000.000
9 Overført resultat	1.203.575.292	959.099.199
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	20.300.000	26.500.000
Egenkapital i alt	<u>1.323.875.292</u>	<u>1.085.599.199</u>
Hensatte forpligtelser		
11 Hensættelser til udskudt skat	243.593.000	167.794.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>243.593.000</u>	<u>167.794.000</u>
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	397.675.870	384.608.157
Deposita	27.319.143	26.561.478
Anden gæld	556.282	552.748
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>425.551.295</u>	<u>411.722.383</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	8.673.973	7.827.267
Gæld til pengeinstitutter	5.517.901	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	576.093	259.351
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.065.337	4.315.571
Selskabsskat	482.377	0
Anden gæld	<u>2.356.873</u>	<u>5.497.276</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.672.554</u>	<u>17.899.465</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>450.223.849</u>	<u>429.621.848</u>
Passiver i alt	<u>2.017.692.141</u>	<u>1.683.015.047</u>
13 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
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
Egenkapital 1. januar 2019	100.000.000	959.099.199	26.500.000	1.085.599.199
Udloddet udbytte	0	0	-26.500.000	-26.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	244.476.093	20.300.000	264.776.093
	100.000.000	1.203.575.292	20.300.000	1.323.875.292

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Årets resultat	264.776.093	46.090.507
16 Reguleringer	-196.653.729	20.387.815
17 Ændring i driftskapital	302.286	4.008.516
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	68.424.650	70.486.838
Renteindbetalinger og lignende	242	0
Pengestrøm fra ordinær drift	68.424.892	70.486.838
Betalt selskabsskat	-761.672	-10.946.000
Pengestrømme fra driftsaktivitet	67.663.220	59.540.838
Køb af materielle anlægsaktiver	-67.269.588	-30.783.434
Andre pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	0	17.000.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-67.269.588	-13.783.434
Optagelse af langfristet gæld	314.733.000	105.201.000
Afdrag på langfristet gæld	-300.819.000	-74.118.000
Betalt udbytte	-26.500.000	-25.600.000
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	5.517.901	-43.102.640
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-7.068.099	-37.619.640
Ændring i likvider	-6.674.467	8.137.764
Likvider 1. januar 2019	8.140.820	3.056
Likvider 31. december 2019	1.466.353	8.140.820
Likvider		
Likvide beholdninger	1.466.353	8.140.820
Likvider 31. december 2019	1.466.353	8.140.820

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	5.542.344	5.178.887
Andre omkostninger til social sikring	41.108	36.484
	5.583.452	5.215.371
Direktion og bestyrelse	2.398.324	2.335.806
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	6
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	407.108	0
	407.108	0
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.487.377	7.756.694
Årets regulering af udskudt skat	75.799.000	5.125.887
Regulering af tidligere års skat	-22	0
	77.286.355	12.882.581
4. Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	20.300.000	26.500.000
Overføres til overført resultat	244.476.093	19.590.507
Disponeret i alt	264.776.093	46.090.507

Noter

5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Tilgang i årets løb	2.581.959	0
Kostpris 31. december 2019	2.581.959	0
Årets af-/nedskrivninger	-407.108	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-407.108	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	2.174.851	0

6. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2019	1.145.810.051	1.115.026.617
Tilgang i årets løb	64.687.629	30.783.434
Kostpris 31. december 2019	1.210.497.680	1.145.810.051
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	528.319.949	535.564.383
Årets regulering til dagsværdi	274.347.371	-7.244.434
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	802.667.320	528.319.949
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	2.013.165.000	1.674.130.000

Noter

6. 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 7 år hvor 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 4,00 % - 4,75 %. Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 4,28 %. Der er ikke anvendt eksterne vurderinger ved værdiansættelsen i 2019.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for måling af ejendomsværdien. En stigning i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil medføre et fald i dagsværdien på t.kr. 215.376 samt et fald i egenkapitalen på t.kr. 167.993.

Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5 procentpoint betyde en stigning i dagsværdien på t.kr. 272.923 samt en stigning i egenkapitalen på t.kr. 212.880.

7. Periodeafgrænsningsposter

Andre periodeafgrænsningsposter	141.954	167.774
	<u>141.954</u>	<u>167.774</u>

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	100.000.000	100.000.000
	100.000.000	100.000.000
<p>Aktiekapitalen består af 100.000.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	959.099.199	939.508.692
Årets overførte overskud eller underskud	244.476.093	19.590.507
	1.203.575.292	959.099.199
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2019	26.500.000	25.600.000
Udloddet udbytte	-26.500.000	-25.600.000
Udbytte for regnskabsåret	20.300.000	26.500.000
	20.300.000	26.500.000
11. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2019	167.794.000	162.668.113
Udskudt skat af årets resultat	75.799.000	5.125.887
	243.593.000	167.794.000
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	406.349.843	392.435.424
Heraf forfalder inden for 1 år	-8.673.973	-7.827.267
	397.675.870	384.608.157
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	383.472.513	365.213.183

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
13. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	265.000	255.000
Honorar vedrørende lovpligtig revision	207.500	212.500
Rådgivning	12.500	0
Andre ydelser	45.000	42.500
	265.000	255.000
14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 406.349.843 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.734.427.000 kr.		
15. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Leasingforpligtelser:		
Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 28.835 kr. Leasingkontrakterne har en gennemsnitlig restløbetid på 42 måneder og en samlet restleasingydelse på 66.284 kr.		
Andre eventualforpligtelser:		
Selskabet har en eventualforpligtelse på udbetaling af fratrædelsesgodtgørelse på indtil 1,3 mio.kr. afhængig af vilkårene for fratræden.		
16. Reguleringer		
Værdiregulering af ejendomme	-274.347.371	7.244.434
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	407.108	0
Andre finansielle indtægter	-243	0
Øvrige finansielle omkostninger	-25.253	258.095
Skat af årets resultat	77.286.355	12.882.581
Øvrige reguleringer	25.675	2.705
	-196.653.729	20.387.815

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
17. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-385.015	17.294.979
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	687.301	3.713.537
Tilgodehavende salg af ejendom	<u> 0</u>	<u> -17.000.000</u>
	<u> 302.286</u>	<u> 4.008.516</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Grubert

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-418740129437

IP: 89.221.xxx.xxx

2020-05-13 08:10:13Z

NEM ID 

Steen Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-068091807495

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-05-13 09:01:19Z

NEM ID 

Ole Danielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-791662962193

IP: 23.97.xxx.xxx

2020-05-14 05:24:55Z

NEM ID 

Carsten Mønster

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:75781553

IP: 94.18.xxx.xxx

2020-05-14 10:33:27Z

NEM ID 

Peter Grubert

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-418740129437

IP: 89.221.xxx.xxx

2020-05-15 07:29:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NNBMF-5LKEO-WB4OT-7DS4I-2MPOP-VN6OU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>