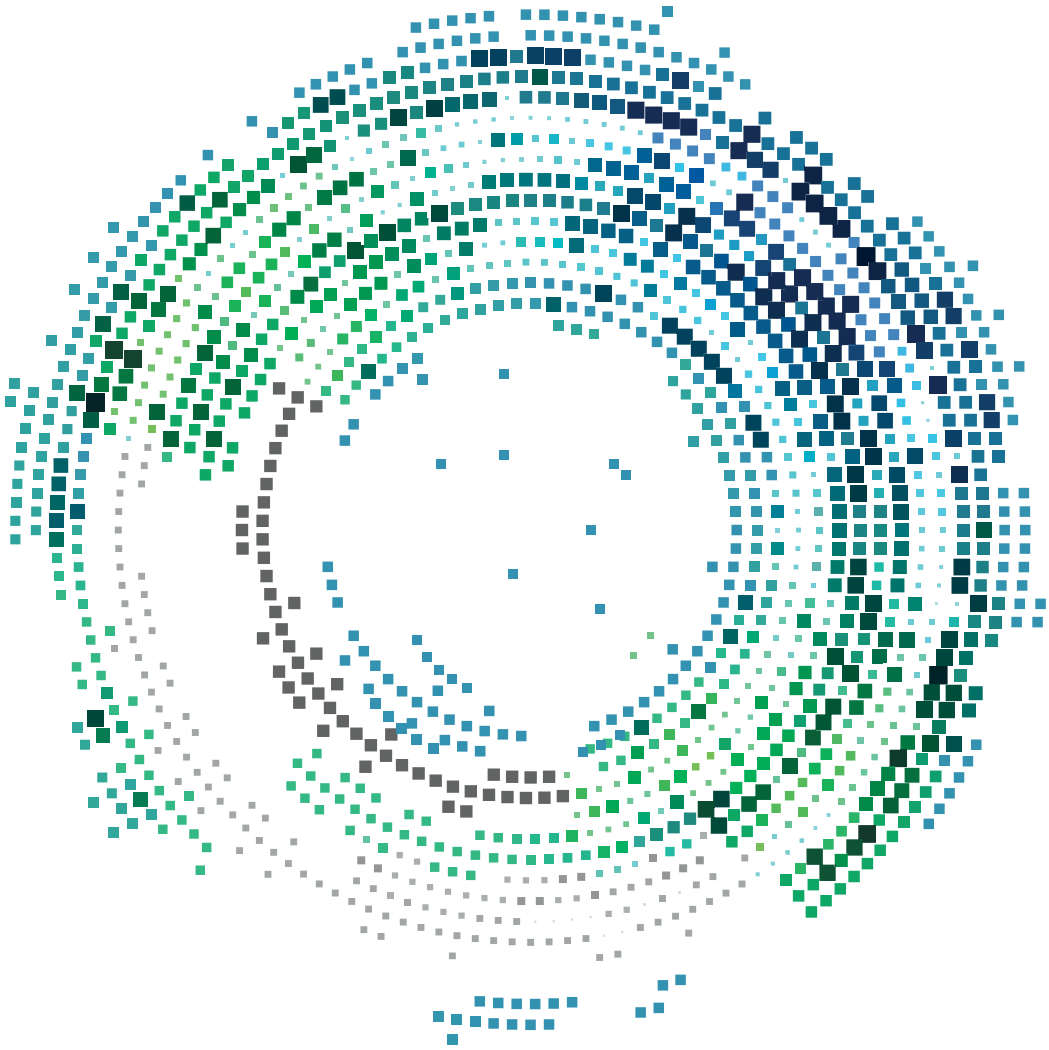
Deloitte.



Refshaleøens Ejendomsselskab A/S

Refshalevej 151
1432 København K
CVR-nr. 78870117

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.05.2020

Jes Transbøl
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2019	13
Balance pr. 31.12.2019	14
Egenkapitalopgørelse for 2019	16
Pengestrømsopgørelse for 2019	17
Noter	18
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Refshaleøens Ejendomsselskab A/S

Refshalevej 151

1432 København K

CVR-nr.: 78870117

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Kim Simonsen, formand
Harald Børsting
Michael Nellemann Pedersen
Anne Charlotte Mark
Michael Bruhn
Hasse Jørgensen
Carsten Grøhn

Direktion

Jes Transbøl, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Refshaleøens Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.04.2020

Direktion

Jes Transbøl
adm. dir.

Bestyrelse

Kim Simonsen
formand

Harald Børsting

Michael Nellemann Pedersen

Anne Charlotte Mark

Michael Bruhn

Hasse Jørgensen

Carsten Grøhn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Refshaleøens Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Refshaleøens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

- 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 anvendte 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 herudover 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 28.04.2020

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32127

Lars Kronow
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19708

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	60.764	55.165	45.562	42.492	38.385
Bruttoresultat	21.972	35.233	27.620	25.585	22.292
Driftsresultat	(7.494)	17.152	10.972	11.385	7.815
Resultat af finansielle poster	(862)	(1.503)	(1.332)	(880)	(652)
Årets resultat	(8.356)	15.649	9.640	10.505	7.163
Balancesum	569.799	564.215	540.595	533.412	411.003
Investeringer i materielle aktiver	26.917	22.509	9.278	128.777	3.129
Egenkapital	262.995	271.554	256.466	247.112	238.983
Pengestrømme fra driftsaktivitet	13.505	26.439	15.764	27.838	6.664
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(26.794)	(22.514)	(13.768)	(122.979)	(13.129)
Nøgletal					
Bruttoavance (%)	36,16	63,87	60,62	60,21	58,07
Nettomargin (%)	(13,75)	28,37	21,16	24,72	18,66
Egenkapitalforrentning (%)	(3,13)	5,93	3,83	4,32	3,0
Soliditetsgrad (%)	46,16	48,13	47,44	46,33	58,15

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Bruttoavance (%):
Bruttoresultat * 100
Nettoomsætning

Nettomargin (%):
Årets resultat * 100
Nettoomsætning

Egenkapitalforrentning (%):
Årets resultat * 100
Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

$$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Refshaleøens Ejendomsselskab ejer et areal på ca. 525.000 kvadratmeter på Refshaleøen, hvor der indtil 1996 blev drevet skibsværft. Efter værftets konkurs har det været selskabets strategi at arbejde for et nyt plangrundlag, der muliggør udvikling af Refshaleøen til en ny bydel med blandede bolig og erhvervsanvendelser. På kort sigt udlejes eksisterende bygninger og arealer med et strategisk fokus på identitetsskabende midlertidige aktiviteter og anvendelser.

Den 1. januar 2020 tiltrådte Jes Transbøl som ny administrerende direktør for selskabet med det mål, at implementere ovenstående strategi og skabe en ny bydel på Refshaleøen.

Planmæssige forhold

Efter nytår vedtog Københavns Kommune en ny kommuneplan for de kommende fire år. I Kommuneplan 2019 er Refshaleøen fortsat udlagt som perspektivområde, og det slås fast, at det er "en forudsætning, at der tilvejebringes tilfredsstillende løsninger på infrastruktur i området, førend der tages hul på udviklingen" af Refshaleøen. Samtidig fastslår Kommuneplan 2019, at: "I umiddelbar forlængelse af, at den fremtidige infrastrukturbetjening af områderne, herunder kollektiv transport, er afklaret i forhold til linjeføring og finansiering, er det en mulighed at fremrykke byudvikling via et kommuneplantillæg".

Selskabet har i 2019 fortsat deltaget i arbejdet med foranalyse af Østlig Ringvej, som forventes afsluttet i 2020. Folketinget vedtog i efteråret 2019 at ændre anlægslov for Nordhavnstunnel, således at den kommende tunnel forberedes for tilslutning af Østlig Ringvej.

I oktober 2018 indgik regeringen og Københavns Kommune en principaftale om anlæg af Lynetteholmen. Aftalen om Lynetteholmen omfatter også planer for Refshaleøen og for infrastruktur til området. Aftalen blev tiltrådt af et bredt flertal i Folketinget den 25. oktober 2018, og blev godkendt af Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune den 22. november 2018.

I august 2019 reviderede By & Havn planerne for Lynetteholmen, således at øen forskydes og udvides i areal fra 190 ha til 282 ha. By & Havn har i 2019 iværksat arbejdet med at udarbejde VVM-analyse for anlæg af Lynetteholm. Tilsvarende har BIOFOS igangsat et analysearbejde med henblik på at afklare fremtiden for selskabets vandrensningsanlæg, bl.a. Lynetten på Refshaleøen. I januar 2019 fremlagde Hvidovre og Københavns Kommune et forslag om at flytte renseanlæg til et nyt, stort erhvervsområde kaldet "Holmene" ud for Avedøre Holme. Dette forslag indgår i BIOFOS´ analyser som forventes afsluttet primo 2021. En flytning af renseanlægget Lynetten fra den nordlige del af Refshaleøen vil fjerne en væsentlig udfordring for udviklingen af selskabets arealer på Refshaleøen.

Metroselskabet gennemfører for Transport- og Boligministeriet og Københavns Kommune en analyse af mulige linjeføringer for en kommende metroforbindelse til Lynetteholmen. Grundet de besluttede ændringer i Lynetteholmens perimeter blev analysen justeret i december måned 2019, hvilket har forsinket den planlagte afrapportering til sommeren 2020. Alle tre linjeføringer, der analyseres, inkluderer en metroforbindelse til Refshaleøen, men med meget store forskelle af selve udviklingsfasen og business casen for udviklingen af Refshaleøen.

I principaftalen for anlæg af Lynetteholmen anføres det, at realiseringen af den nødvendige infrastruktur til Lynetteholmen, Refshaleøen m.v. kræver, at der ydes et væsentligt økonomisk bidrag, også fra Refshaleøens Ejendomsselskab. Selskabet forventer, at der i forhandlingerne om bidragets størrelse, ligeledes vil blive taget stilling til vilkårene for den fremtidige udvikling af selskabets arealer.

På denne baggrund gennemførte selskabet i 2019 et omfattende analysearbejde med det formål at klarlægge selskabets egne foreløbige visioner samt deraf følgende arkitektonisk fremstilling.

Arbejdets resultater i form af forslag til udviklingsplan samt dertilhørende business case og kommunikationsstrategi blev fremlagt på det ekstraordinære bestyrelsesmøde i marts måned 2020, med den hensigt at sikre selskabet det bedst mulige udgangspunkt for de kommende forhandlinger med By & Havn, stat og kommune. Med dette arbejde som afsæt vil selskabet således være i stand til at forhandle eventuelle infrastrukturbidrag og vilkår for en fremtidig byudvikling på et oplyst og mere retvisende grundlag.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I løbet af 2019 har en række nye lejere taget bygninger og arealer i brug. Samtidig er Refshaleøen blevet et endnu mere populært udflugtsmål for mange københavnere og turister, særligt i sommermånederne, og op mod 2 millioner gæster har besøgt Refshaleøen i løbet af året.

SimpleFest har indrettet produktionsfaciliteter i Reservationslageret, Broaden & Build åbnede i foråret deres gastropub i Gl. Svejsehals ene ende, og i den anden ende åbnede Restaurant Alchemist i sommeren 2019. I 2020 blev Alchemist belønnet med hele to Michelin-stjerner. Julian Group, der står bag Reffen Copenhagen Streetfood, har også brugt 2019 på at indrette det gamle Maskinværksted til en ny eventhal. I 2019 påbegyndte selskabet desuden en renovering af Refshalevej 153, 2. sal med henblik på at flytte selskabets administration hertil. Det forventes, at indflytning kan ske i maj 2020.

Der er i løbet af året også afholdt en række populære koncerter, festivaller og events med tusindvis af gæster, bl.a. Copenhell, Distortion Ø, Engage-festival mv.

Selskabet lancerede i foråret 2019 et nyt website på refshaleoen.dk, der både gør det lettere at finde inspiration til ture på øen samt aktuelle og kommende events. Samtidig udmøntedes en ny strategi for selskabets sociale medier med fokus på Instagram og Facebook. I løbet af året er antallet af følgere og interaktioner øget betydeligt.

Udlejningen er forløbet meget tilfredsstillende. Ved årsskiftet kan det konstateres, at der er en tomgangsprocent på 0,0 % ultimo 2019.

En række forhold har påvirket resultatet for 2019. I slutningen af året fratrådte adm. direktør, Christian Herskind, hvilket indebar omkostninger til en fratædelsesaftale. Der blev ligeledes i 2019 indgået en fratrædelsesaftale med selskabets økonomidirektør.

Desuden er der i forbindelse med en større ombygning i Gl. Svejsehal konstateret konstruktionsfejl i det lagte betongulv, hvorfor der i 2019 er hensat til fejludbedring og etablering af nyt gulv, samt driftstabserstatning til lejer.

Derudover har selskabet driftsført de foreløbige udgifter til forundersøgelsen af en Østlig Ringvej, hvor selskabet i marts 2017 gav tilsagn om et bidrag på 8 mio. kr. til denne undersøgelse.

Resultatet for 2019 blev et underskud på 8,4 mio.kr. Det er 21,8 mio. kr. mindre end forventet i budget 2019 og ændringen kan tilskrives de beskrevne ekstraordinære forhold; fratrædelsesaftaler, udbedring af gulv i Gl. Svejsehal, samt ændret regnskabsbehandling af udgifter til forundersøgelsen af Østlig Ringvej.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt regnskabsresultat i 2020 på 15,2 mio.kr., hvilket er på niveau med budget 2019 og årsresultat 2018. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 kan forventes at få nogen påvirkning idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der for en dels vedkommende udgør startsups og virksomheder indenfor oplevelsesindustrien. Det er endnu for tidligt at anslå denne påvirkning.

Særlige risici

Selskabets indtægtsgivende aktivitet, udlejning af erhvervslokaler, er påvirket af det markedsbestemte huslejeniveau, herunder muligheden for genudlejning, samt lejernes evne til at honorere lejebetalingen.

Den langsigtede indtjening vil fortsat være afhængig af ændrede planforhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning		60.764	55.165
Andre driftsindtægter		1.401	43
Andre eksterne omkostninger		(40.193)	(19.975)
Bruttoresultat		**21.972**	**35.233**
Personaleomkostninger	1	(25.808)	(14.706)
Af- og nedskrivninger	2	(3.658)	(3.375)
Driftsresultat		**(7.494)**	**17.152**
Andre finansielle indtægter	3	705	328
Andre finansielle omkostninger		(1.567)	(1.831)
Resultat før skat		**(8.356)**	**15.649**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**(8.356)**	**15.649**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(8.356)	15.649
Resultatdisponering		**(8.356)**	**15.649**

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Grunde og bygninger		549.441	526.415
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		959	971
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	8.000
Materielle aktiver	4	**550.400**	**535.386**
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.020	4.430
Finansielle aktiver	5	**5.020**	**4.430**
Anlægsaktiver		**555.420**	**539.816**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.688	3.275
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.141	1.038
Andre tilgodehavender		1.649	22
Periodeafgrænsningsposter		126	0
Tilgodehavender		**7.604**	**4.335**
Likvide beholdninger		**6.775**	**20.064**
Omsætningsaktiver		**14.379**	**24.399**
Aktiver		**569.799**	**564.215**

Passiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital		111.324	111.324
Overført overskud eller underskud		151.671	160.230
Egenkapital		**262.995**	**271.554**
Udskudt skat		31.132	31.132
Hensatte forpligtelser		**31.132**	**31.132**
Gæld til realkreditinstitutter		214.656	214.687
Deposita		13.260	7.541
Anden gæld		383	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	**228.299**	**222.228**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	15.055	14.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.401	7.306
Anden gæld		18.917	17.014
Kortfristede gældsforpligtelser		**47.373**	**39.301**
Gældsforpligtelser		**275.672**	**261.529**
Passiver		**569.799**	**564.215**
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds-kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	111.324	160.230	271.554
Værdireguleringer	0	(203)	(203)
Årets resultat	0	(8.356)	(8.356)
Egenkapital ultimo	**111.324**	**151.671**	**262.995**

Pengestrømsopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Driftsresultat		(7.494)	17.152
Af- og nedskrivninger		3.658	3.359
Andre hensatte forpligtelser		16.093	0
Ændringer i arbejdskapital	7	2.812	7.681
Pengestrømme vedrørende primær drift		**15.069**	**28.192**
Modtagne finansielle indtægter		(231)	328
Betalte finansielle omkostninger		(1.333)	(2.081)
Pengestrømme vedrørende drift		**13.505**	**26.439**
Køb mv. af materielle aktiver		(26.917)	(22.509)
Salg af materielle aktiver		245	51
Køb af finansielle aktiver		(122)	(56)
Pengestrømme vedrørende investeringer		**(26.794)**	**(22.514)**
Ændring i likvider		**(13.289)**	**3.925**
Likvider primo		20.064	16.139
Likvider ultimo		**6.775**	**20.064**
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		6.775	20.064
Likvider ultimo		**6.775**	**20.064**

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Gager og lønninger	23.440	12.710
Pensioner	1.884	1.724
Andre omkostninger til social sikring	484	272
	25.808	**14.706**

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**12**	**14**

Udviklingen i gager og lønninger kan i det væsentligste henføres til fratrædelsesaftaler, se ledelsesberetningen.

2 Af- og nedskrivninger

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	3.561	3.359
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	97	16
	3.658	**3.375**

3 Andre finansielle indtægter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	28	25
Renteindtægter i øvrigt	20	0
Dagsværdireguleringer	468	0
Øvrige finansielle indtægter	189	303
	705	**328**

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Forud-betalinger for materielle aktiver t.kr.
Kostpris primo	613.950	3.115	8.000
Tilgange	26.386	531	0
Afgange	0	(552)	(8.000)
Kostpris ultimo	**640.336**	**3.094**	**0**
Af- og nedskrivninger primo	(87.535)	(2.144)	0
Årets afskrivninger	(3.360)	(201)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	210	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**(90.895)**	**(2.135)**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**549.441**	**959**	**0**

5 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital-andele t.kr.
Kostpris primo	4.781
Tilgange	122
Kostpris ultimo	**4.903**
Opskrivninger primo	(351)
Årets nedskrivninger	468
Opskrivninger ultimo	**117**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**5.020**

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2019 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	214.656	188.448
Deposita	15.055	14.981	13.260	7.204
Anden gæld	0	0	383	0
	15.055	**14.981**	**228.299**	**195.652**

7 Ændring i arbejdskapital

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Ændring i tilgodehavender	(3.268)	(1.082)
Ændring i leverandørgæld mv.	6.080	8.763
	2.812	**7.681**

8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	**161**	**372**

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant i selskabets faste ejendomme for i alt 269.113 t.kr. til sikkerhed for realkreditlån hos Realkredit Danmark A/S.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter for perioden vedrørende ejendomsporteføljen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomsportefølje samt omkostninger til den løbende administration af selskabet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amotisering af finansielle forpligtelser.

Skat
Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens § 3A (den danske pensionsafkastbeskatningslov), idet mere end 90% af selskabets aktiver, målt som et gennemsnit over året, har bestået af fast ejendom. Beskatnin-gen påhviler dermed de enkelte aktionærer.

Da selskabet således ikke er selvstændigt skattepligtigt, er der ikke beregnet og afsat skat af årets skatte-pligtige indkomst i årsrapporten.

Balancen

Materielle aktiver
Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	15-20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele
Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat
Der afsættes udskudt skat af forskellen mellem den regnskabs- og skattemæssige værdi på tidspunktet, hvor selskabet blev omfattet af selskabsskattelovens § 3A.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelsen
Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.