

## Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S

Bagsværdvej 185

2880 Bagsværd

CVR-nr. 10613477

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. maj 2019

---

Mads Bech Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

## Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S Bagsværdvej 185 2880 Bagsværd	
	CVR-nr.	10613477
	Stiftelsesdato	30. august 1987
	Hjemsted	Gladsaxe
	Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Lars Bech Mads Bech Pedersen, Adm. direktør Bente Pedersen	
<b>Direktion</b>	Mads Bech Pedersen, Adm. direktør	
<b>Revisor</b>	<b>KRESTON CM</b> Statsautoriseret revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm CVR-nr.: 39463113	

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 30. april 2019

### **Direktion**

Mads Bech Pedersen  
Adm. direktør

### **Bestyrelse**

Lars Bech

Mads Bech Pedersen  
Adm. direktør

Bente Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- \* 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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.

Hørsholm, den 30. april 2019

### **KRESTON CM**

#### **Statsautoriseret revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113

Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

mne31406

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at foretage investering i, administration og udlejning af fast ejendom samt at foretage anden investeringsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på grundlag af ejendommenes nettoindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav samt oplysninger om generel udvikling i markedsværdien afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Fastsættelsen af dagværdi kan på grund af de foretagne skøn og vurderinger være behæftet med usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 7.038.608, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 92.622.526, og en egenkapital på kr. 43.671.013.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav på 3,25-6,00% baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 5%.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år, hvor der budgetteres med 35 - 100 kr./kvm.

Selskabets ejendomme er ikke opdelt i kategorier, da karakteristika for ejendomme vurderes ens, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

#### Varebeholdninger

Aktiver der besiddes med salg for øje måles til kostpris, er overført fra investeringsejendomme og måles til kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af den under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til resultatopgørelsen. Rentetilskrivning på indeståendet føres tilsvarende under posten "Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond".

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond

Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.452.282</b>	<b>2.413.554</b>
Personaleomkostninger	1	-718.044	-625.504
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-54.720	-4.560
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.775.646	-330.135
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.448.093</b>	<b>1.453.355</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.610.402	1.621.704
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.809.070	492.830
Finansielle indtægter	2	124.123	330.449
Finansielle omkostninger	3	-1.160.458	-1.602.137
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.831.230</b>	<b>2.296.201</b>
Skat af årets resultat	4	-792.622	-171.485
<b>Årets resultat</b>		<b>7.038.608</b>	<b>2.124.716</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.200.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.428.501	235.777
Overført resultat		3.410.107	1.888.939
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.038.608</b>	<b>2.124.716</b>

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Indretning af lejede lokaler	5	214.320	269.040
Investeringsejendomme	6	67.700.000	65.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>67.914.320</b>	<b>65.269.040</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7, 8	7.931.779	6.503.277
Andre værdipapirer og kapitalandele	7, 9	6.729.228	4.920.158
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>14.661.007</b>	<b>11.423.435</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>82.575.327</b>	<b>76.692.475</b>
Aktiver bestemt for salg		0	1.500.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.500.000</b>
Andre tilgodehavender		6.265.322	7.123.957
Indestående Grundejernes Investeringsfond		1.916.777	1.843.071
Periodeafgrænsningsposter		100.636	83.433
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.282.735</b>	<b>9.050.461</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.764.464</b>	<b>414.919</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.047.199</b>	<b>10.965.380</b>
<b>Aktiver</b>		<b>92.622.526</b>	<b>87.657.855</b>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	10	4.400.000	4.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11	1.664.278	235.777
Overført resultat	12	35.406.735	31.996.628
Udbytte for regnskabsåret	13	2.200.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>43.671.013</b>	<b>36.632.405</b>
Hensættelser til udskudt skat		6.801.747	6.088.251
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		1.916.777	1.843.071
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.718.524</b>	<b>7.931.322</b>
Gæld til kreditinstitutter		35.909.996	38.026.730
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>35.909.996</b>	<b>38.026.730</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.063.728	450.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.483	36.603
Selskabsskat		2.576	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.854.544	3.654.348
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.317.159	796.943
Periodeafgrænsningsposter		55.503	129.504
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.322.993</b>	<b>5.067.398</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.232.989</b>	<b>43.094.128</b>
<b>Passiver</b>		<b>92.622.526</b>	<b>87.657.855</b>
Eventualforpligtelser	15		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	16		



**Noter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	678.348	594.763
Pensioner	25.420	18.747
Andre omkostninger til social sikring	10.903	8.168
Andre personaleomkostninger	3.373	3.826
	<b>718.044</b>	<b>625.504</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	124.123	330.449
	<b>124.123</b>	<b>330.449</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.160.458	1.602.137
	<b>1.160.458</b>	<b>1.602.137</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-12.576	0
Betalt udenlandsk skat	-66.550	-22.275
Regulering udskudt skat	-713.496	-149.210
	<b>-792.622</b>	<b>-171.485</b>
<b>5. Indretning af lejede lokaler</b>		
Kostpris primo	273.600	273.600
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>273.600</b>	<b>273.600</b>
Afskrivninger, primo	4.560	0
Årets afskrivninger	54.720	4.560
<b>Akk. Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>59.280</b>	<b>4.560</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>332.880</b>	<b>278.160</b>

**Noter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	49.388.131	49.795.862
Tilgang i årets løb	1.243.558	0
Afgang i årets løb	-786.731	-407.731
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>49.844.958</b>	<b>49.388.131</b>
Dagsværdireguleringer primo	15.611.869	15.204.138
Årets reguleringer	2.243.173	407.731
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>17.855.042</b>	<b>15.611.869</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>67.700.000</b>	<b>65.000.000</b>

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi pr. 31. december 2018. Dagsværdien er beregnet efter afkastbaserede modeller, samt under hensynstagen til sammenlignelige transaktioner for området.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav på 3,25-6,00% baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 5%.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år, hvor der budgetteres med 35 - 100 kr./kvm.

Selskabets ejendomme er ikke opdelt i kategorier, da karakteristika for ejendomme vurderes ens, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

**Noter**

**2018**

**2017**

**7. Oplysninger om kapitalandele**

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Loop Hjørring ApS	Hjørring	34,00	693.056	564.247
Henley Ejendomme ApS	Bagsværd	50,00	15.392.277	2.837.115
			<b>16.085.333</b>	<b>3.401.362</b>

*Andre kapitalandele*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S München-Atrium	København	10,00	67.135.995	18.085.659
Komplementar München-Atrium ApS	København	10,00	156.266	5.036
			<b>67.292.261</b>	<b>18.090.695</b>

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution t.kr. 1.000 overfor den associerede virksomhed Henley Ejendomme ApS' bankforbindelse.

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution overfor bankmellemværender i associeret virksomhed K/S München-Atrium.

**8. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris primo	6.267.500	6.267.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.267.500</b>	<b>6.267.500</b>
Op- og nedskrivninger primo	235.777	-1.236.327
Årets resultat	1.610.402	1.621.704
Udloddede udbytter	-181.900	-149.600
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>1.664.279</b>	<b>235.777</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.931.779</b>	<b>6.503.277</b>

**Noter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>			
<b>9. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>					
Kostpris primo	2.034.000	2.034.000			
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.034.000</b>	<b>2.034.000</b>			
Op- og nedskrivninger primo	2.886.158	2.393.328			
Årets opskrivninger	1.809.070	492.830			
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>4.695.228</b>	<b>2.886.158</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.729.228</b>	<b>4.920.158</b>			
<b>10. Virksomhedskapital</b>					
Saldo primo	4.400.000	4.400.000			
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.400.000</b>	<b>4.400.000</b>			
Aktiekapitalen er fordelt således: Aktier, 880 stk. á nom. kr. 5.000					
Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:					
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo primo	4.400.000	4.400.000	4.400.000	4.400.000	4.300.000
Korrektion primo	0	0	0	0	0
Årets tilgang	0	0	0	0	100.000
Årets afgang	0	0	0	0	0
Andre reguleringer	0	0	0	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.400.000</b>	<b>4.400.000</b>	<b>4.400.000</b>	<b>4.400.000</b>	<b>4.400.000</b>
<b>11. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>					
Saldo primo			235.777		0
Årets tilgang			1.428.501		235.777
<b>Saldo ultimo</b>			<b>1.664.278</b>		<b>235.777</b>
<b>12. Overført resultat</b>					
Saldo primo			31.996.628		30.107.689
Overført af årets resultat			3.410.107		1.888.939
<b>Saldo ultimo</b>			<b>35.406.735</b>		<b>31.996.628</b>

**Noter**

	2018	2017
<b>13. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo primo	0	206.800
Årets tilgang	2.200.000	0
Årets afgang	0	-206.800
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.200.000</b>	<b>0</b>

**14. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	35.909.996	1.063.728	31.223.475
	<b>35.909.996</b>	<b>1.063.728</b>	<b>31.223.475</b>

**15. Eventualforpligtelser**

Saldo på konto for udvendig vedligeholdelse hos Grundejernes Investeringsfond (§18) udgør pr. 31. december 2018 t.kr. 893.

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution overfor den associerede virksomhed Henley Ejendomme ApS' bankforbindelse.

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution overfor bankmellemværender i associeret virksomhed K/S München-Atrium.

Selskabet har en resthæftelse på kapitalandelene i K/S München-Atrium. Resthæftelsen udgør t.kr. 7.200.

**16. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 38.477, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 67.700.

Der er overfor mellemværende med pengeinstitutter afgivet ejerpantebreve nom. t.kr. 23.192.

Selskabets beholdning af anparter i Henley Ejendomme ApS hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 7.696 er stillet til sikkerhed overfor dette selskabs pengeinstitut.

**17. Indestående Grundejernes Investeringsfond**

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Selskabet har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indeståendet på den særskilte konto og bindingspligten.

# PENNEO

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

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

## Mads Bech Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-100401426363

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-05-23 13:54:08Z

NEM ID 

## Mads Bech Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-100401426363

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-05-23 13:54:08Z

NEM ID 

## Lars Bech

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-393447940644

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-05-24 07:50:47Z

NEM ID 

## Bente Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-400517987706

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-05-25 12:21:18Z

NEM ID 

## Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:92074665

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-05-26 17:20:23Z

NEM ID 

## Mads Bech Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-100401426363

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-05-26 17:34:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 30PNZ-XXQVE-VQV8N-ZCLK4-AQCMQ-DMBEZ

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 tidsstemplet 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>