

## 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 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. juni 2018

---

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

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S Bagsværdvej 185 2880 Bagsværd	
	CVR-nr.	10613477
	Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Bestyrelse</b>	Lars Bech, Formand 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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 25. maj 2018

### **Direktion**

Mads Bech Pedersen  
Adm. direktør

### **Bestyrelse**

Lars Bech  
Formand

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 2017 - 31. december 2017, 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 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 revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

## **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 25. maj 2018

### **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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 2.124.716, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 87.694.150, og en egenkapital på kr. 36.632.405.

### 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 2017 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.

#### 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.

#### 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".

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.413.554</b>	<b>2.215.253</b>
Personaleomkostninger	1	-625.504	-390.954
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.560	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-330.135	1.268.844
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.453.355</b>	<b>3.093.143</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.621.704	707.425
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		492.830	435.055
Finansielle indtægter	2	330.449	333.763
Finansielle omkostninger	3	-1.602.137	-1.707.788
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.296.201</b>	<b>2.861.598</b>
Skat af årets resultat	4	-171.485	630.537
<b>Årets resultat</b>		<b>2.124.716</b>	<b>3.492.135</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	206.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		235.777	0
Overført resultat		1.888.939	3.285.335
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.124.716</b>	<b>3.492.135</b>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Indretning af lejede lokaler	5	269.040	0
Investeringsejendomme	6	65.000.000	65.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>65.269.040</b>	<b>65.000.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7, 8	6.503.277	5.031.173
Andre værdipapirer og kapitalandele	7, 9	4.920.158	4.427.328
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>11.423.435</b>	<b>9.458.501</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>76.692.475</b>	<b>74.458.501</b>
Aktiver bestemt for salg		1.500.000	1.934.517
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.500.000</b>	<b>1.934.517</b>
Andre tilgodehavender		7.160.252	11.264.761
Indestående Grundejernes Investeringsfond		1.843.071	1.848.806
Periodeafgrænsningsposter		83.433	53.051
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.086.756</b>	<b>13.166.618</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>414.919</b>	<b>600.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.001.675</b>	<b>15.701.135</b>
<b>Aktiver</b>		<b>87.694.150</b>	<b>90.159.636</b>

Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	10	4.400.000	4.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11	235.777	0
Overført resultat	12	31.996.628	30.107.689
Udbytte for regnskabsåret	13	0	206.800
<b>Egenkapital</b>		<b>36.632.405</b>	<b>34.714.489</b>
Hensættelser til udskudt skat		6.088.251	5.939.041
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		1.843.071	1.848.806
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.931.322</b>	<b>7.787.847</b>
Gæld til kreditinstitutter		38.026.730	38.757.808
Gæld til banker		0	4.483.341
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	14	<b>38.026.730</b>	<b>43.241.149</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		450.000	1.300.000
Gæld til banker		0	627.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.603	27.492
Selskabsskat		0	60.654
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.690.643	1.825.506
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		796.943	202.804
Periodeafgrænsningsposter		129.504	372.175
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.103.693</b>	<b>4.416.151</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>43.130.423</b>	<b>47.657.300</b>
<b>Passiver</b>		<b>87.694.150</b>	<b>90.159.636</b>
Eventualforpligtelser	15		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	16		



**Noter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	594.763	384.000
Pensioner	18.747	0
Andre omkostninger til social sikring	8.168	3.904
Andre personaleomkostninger	3.826	3.050
	<b>625.504</b>	<b>390.954</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	330.449	333.763
	<b>330.449</b>	<b>333.763</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.602.137	1.707.788
	<b>1.602.137</b>	<b>1.707.788</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-60.654
Betalt udenlandsk skat	-22.275	0
Regulering udskudt skat	-149.210	691.191
	<b>-171.485</b>	<b>630.537</b>
<b>5. Indretning af lejede lokaler</b>		
Tilgang i årets løb	273.600	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>273.600</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-4.560	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-4.560</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>269.040</b>	<b>0</b>

**Noter**

	2017	2016
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	49.795.862	50.213.643
Afgang i årets løb	-407.731	-417.781
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>49.388.131</b>	<b>49.795.862</b>
Opskrivninger primo	15.204.138	17.486.357
Årets op- og nedskrivninger	407.731	-2.282.219
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>15.611.869</b>	<b>15.204.138</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>65.000.000</b>	<b>65.000.000</b>

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi pr. 31. december 2017. 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 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.

**Noter**

**2017**

**2016**

**7. Oplysninger om kapitalandele**

*Associerede virksomheder*

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
Loop Hjørring ApS	Hjørring	34,00	663.809	537.812
Henley Ejendomme ApS	Bagsværd	50,00	12.555.162	2.877.696
			<b>13.218.971</b>	<b>3.415.508</b>

*Andre kapitalandele*

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel i %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Resultat</b>
K/S München-Atrium	København	10,00	49.050.336	4.923.503
Komplementar München-Atrium ApS	København	10,00	151.229	4.797
			<b>49.201.565</b>	<b>4.928.300</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	-1.236.327	-1.569.752
Årets resultat	1.621.704	707.425
Udloddede udbytter	-149.600	-374.000
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>235.777</b>	<b>-1.236.327</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.503.277</b>	<b>5.031.173</b>

**Noter**

	<b>2017</b>	<b>2016</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	2.393.328	1.958.273
Årets opskrivninger	492.830	435.055
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>2.886.158</b>	<b>2.393.328</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.920.158</b>	<b>4.427.328</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		
Udover sidste årets bevægelser har selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>11. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Årets tilgang	235.777	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>235.777</b>	<b>0</b>
<b>12. Overført resultat</b>		
Saldo primo	30.107.689	26.822.354
Overført af årets resultat	1.888.939	3.285.335
<b>Saldo ultimo</b>	<b>31.996.628</b>	<b>30.107.689</b>

## Noter

	2017	2016
<b>13. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo primo	206.800	0
Årets tilgang	0	206.800
Årets afgang	-206.800	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>206.800</b>

## 14. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	38.476.730	450.000	36.227.000
	<b>38.476.730</b>	<b>450.000</b>	<b>36.227.000</b>

## 15. Eventualforpligtelser

Saldo på konto for udvendig vedligeholdelse hos Grundejernes Investeringsfond (§18) udgør pr. 31. december 2017 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 2017 udgør t.kr. 65.000.

Der er overfor mellemværende med pengeinstitutter afgivet ejerpantebreve nom. t.kr. 36.529.

Selskabets beholdning af anparter i Henley Ejendomme ApS hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 6.278 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.