

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 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. juli 2020

Mads Bech Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S Bagsværdvej 185 2880 Bagsværd	
	CVR-nr.	10613477
	Stiftelsesdato	30. august 1987
	Hjemsted	Gladsaxe
	Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Lars Bech Mads Bech Pedersen, Adm. direktør Bente Pedersen	
Direktion	Mads Bech Pedersen, Adm. direktør	
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm CVR-nr.: 39463113	

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 27. juni 2020

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 27. juni 2020

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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 3.662.467, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 92.507.562, og en egenkapital på kr. 45.133.480.

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

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 vedrørende salg og administration.

Personaleomkostninger

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

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

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.

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 3,50-6,70% 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.

Anvendt regnskabspraksis

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, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres 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".

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte 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

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres 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 efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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 perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel 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	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		2.453.219	2.452.282
Personaleomkostninger	1	-775.482	-718.044
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-54.720	-54.720
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	3.775.646
Driftsresultat		1.623.017	5.455.164
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		541.086	1.610.402
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		2.556.931	1.809.070
Finansielle indtægter	2	138.019	124.123
Andre finansielle omkostninger		-1.007.143	-1.167.529
Resultat før skat		3.851.910	7.831.230
Skat af årets resultat	4	-189.443	-792.622
Årets resultat		3.662.467	7.038.608
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		8.000.000	2.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		348.986	1.428.501
Overført resultat		-4.686.519	3.410.107
Resultatdisponering		3.662.467	7.038.608

Villy Pedersen Ejendomsselskab A/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Indretning af lejede lokaler	5	159.600	214.320
Investeringsejendomme	6	67.700.000	67.700.000
Materielle anlægsaktiver		67.859.600	67.914.320
Kapitalandele i associerede virksomheder	7, 8	8.280.765	7.931.779
Andre værdipapirer og kapitalandele	7, 9	9.286.159	6.729.228
Finansielle anlægsaktiver		17.566.924	14.661.007
Anlægsaktiver		85.426.524	82.575.327
Andre tilgodehavender		204.765	6.265.322
Tilgodehavende selskabsskat		140.000	0
Indestående Grundejernes Investeringsfond		1.996.075	1.916.777
Periodeafgrænsningsposter		123.650	100.636
Tilgodehavender		2.464.490	8.282.735
Likvide beholdninger		4.616.548	1.764.464
Omsætningsaktiver		7.081.038	10.047.199
Aktiver		92.507.562	92.622.526

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		4.400.000	4.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.013.264	1.664.278
Overført resultat		30.720.216	35.406.735
Udbytte for regnskabsåret		8.000.000	2.200.000
Egenkapital		45.133.480	43.671.013
Hensættelser til udskudt skat		6.973.071	6.801.747
Andre hensatte forpligtelser		1.996.075	1.916.777
Hensatte forpligtelser		8.969.146	8.718.524
Gæld til kreditinstitutter		34.935.270	35.909.996
Anden gæld		12.350	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	34.947.620	35.909.996
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		964.048	1.063.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.293	29.483
Gæld til associerede virksomheder		118.384	114.975
Selskabsskat		0	2.576
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.927.653	1.854.544
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		310.860	1.202.184
Periodeafgrænsningsposter		33.078	55.503
Kortfristede gældsforpligtelser		3.457.316	4.322.993
Gældsforpligtelser		38.404.936	40.232.989
Passiver		92.507.562	92.622.526
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	4.400.000	1.664.278	35.406.735	2.200.000	43.671.013
Betalt udbytte	0		0	-2.200.000	-2.200.000
Årets resultat	0	348.986	-4.686.519	8.000.000	3.662.467
Egenkapital 31. december 2019	4.400.000	2.013.264	30.720.216	8.000.000	45.133.480

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	731.649	678.348
Pensioner	25.604	25.420
Andre omkostninger til social sikring	12.867	10.903
Andre personaleomkostninger	5.362	3.373
	775.482	718.044
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	138.019	124.123
	138.019	124.123
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.007.143	1.167.529
	1.007.143	1.167.529
4. Skat af årets resultat		
regulering udskudt skat	-171.324	-713.496
Skat udland	-18.119	-66.550
Skat af årets resultat	0	-12.576
	-189.443	-792.622
5. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris primo	273.600	273.600
Kostpris ultimo	273.600	273.600
Af- og nedskrivninger primo	-59.280	-4.560
Årets afskrivninger	-54.720	-54.720
Akk. Af- og nedskrivninger ultimo	-114.000	-59.280
Regnskabsmæssig værdi ultimo	159.600	214.320

Noter

	2019	2018
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	49.844.958	49.388.131
Tilgang i årets løb	0	1.243.558
Afgang i årets løb	0	-786.731
Kostpris ultimo	49.844.958	49.844.958
Dagsværdireguleringer primo	17.855.042	15.611.869
Årets reguleringer	0	2.243.173
Dagsværdireguleringer ultimo	17.855.042	17.855.042
Regnskabsmæssig værdi ultimo	67.700.000	67.700.000

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi pr. 31. december 2019. 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 3,50-6,70% baseret på anerkendte mæglers 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

2019

2018

7. Oplysninger om kapitalandele*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Loop Hjørring ApS	Hjørring	34,00	786.012	657.956
Henley Ejendomme ApS	Bagsværd	50,00	16.027.039	634.761
			16.813.051	1.292.717

Andre kapitalandele

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S München-Atrium Komplementar	København	10,00	92.699.951	25.563.956
München-Atrium ApS	København	10,00	161.619	5.353
			92.861.570	25.569.309

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
Kostpris ultimo	6.267.500	6.267.500
Op- og nedskrivninger primo	1.664.279	235.777
Årets resultat	541.086	1.610.402
Udloddede udbytter	-192.100	-181.900
Op- og nedskrivninger ultimo	2.013.265	1.664.279
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.280.765	7.931.779

Noter

	2019	2018
9. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	2.034.000	2.034.000
Kostpris ultimo	2.034.000	2.034.000
Op- og nedskrivninger primo	4.695.228	2.886.158
Årets opskrivninger	2.556.931	1.809.070
Op- og nedskrivninger ultimo	7.252.159	4.695.228
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.286.159	6.729.228

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	34.947.620	964.048	28.581.759
Anden gæld	12.350	0	0
	34.959.970	964.048	28.581.759

11. Eventualforpligtelser

Saldo på konto for udvendig vedligeholdelse hos Grundejernes Investeringsfond (§18) udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 1.984.

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.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 41.298, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 67.700.

Selskabets beholdning af anparter i Henley Ejendomme ApS hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 9.264 er stillet til sikkerhed overfor dette selskabs pengeinstitut. Selskabets mellemværende med pengeinstitutter udgør pr. statusdagen kr. 0.

13. 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 registereret, 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: 83.89.xxx.xxx

2020-07-10 12:20:41Z

NEM ID 

Mads Bech Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-100401426363

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-07-10 12:20:41Z

NEM ID 

Bente Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-400517987706

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-07-12 17:26:13Z

NEM ID 

Lars Bech

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-393447940644

IP: 80.198.xxx.xxx

2020-07-14 07:41:20Z

NEM ID 

Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:92074665

IP: 80.198.xxx.xxx

2020-07-14 12:09:00Z

NEM ID 

Mads Bech Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-100401426363

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-07-14 12:50:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EK076-DMN6D-D1QHZ-YG0MX-14UJS-K5WWC

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>