

**EGESØ ApS**  
**Martinsvej 8**  
**1926 Frederiksberg C**  
(Cvr. 15 14 64 94)

**Årsrapport for perioden**  
**01.01.-31.12.2018**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,**

den 23. maj 2019



---

**Bent Andreasen**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2018	11
Balance pr. 31.12.2018	12-13
Noter	14-18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2018 for **Egesø ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2019

**Direktion**



Bent Andreasen

**Bestyrelse**



Svend Petersen  
(formand)

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### Til kapitalejeren i Egesø ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Egesø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

(fortsat)

#### **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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**(fortsat)**

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

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. maj 2019

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

(cvr. nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

**Selskabets navn:** EGESØ ApS  
Martinsvej 8  
1926 Frederiksberg C  
CVR nr. nr.: 15 14 64 94  
Hjemstedskommune: Frederiksberg

**Direktion:** Bent Andreasen

**Bestyrelse:** Svend Petersen (formand)

**Revisor:** Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Koncernforhold:** Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S  
CVR nr. 14 40 84 87  
Hjemstedskommune: Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### **Aktiviteter**

Selskabets aktivitet har bestået i finansiering af pantebreve og købekontrakter, i drift af ejendomme samt holdingselskab for underliggende datterselskaber.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 11.535.390.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

#### Værdiansættelse investeringsejendomme

Selskabets ledelse har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2019 samt de forventede driftsomkostninger for 2019. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommenes høje vedligeholdelsesstandard, Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.



### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egesø ApS er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

#### Resultatopgørelse

##### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

##### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

##### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

##### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

##### **Indtægter af kapitalandele**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andele af de tilknyttede virksomheders resultat under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

### Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

#### **Balancen**

##### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "ejendomsomkostninger".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Andre tilgodehavender består af pantebreve og gældsbreve som er optaget til anskaffelsessummer. Realiseret kursgevinst indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode. Dette indebærer, at kapitalandelene optages i balancen til den forholdsmæssige andel af indre værdi og moderselskabets andel af resultaterne medtages i resultatopgørelsen.

Nettoopskrivningen af kapitalandelen i tilknyttede virksomheder opføres under egenkapital "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" i det omfang opskrivningen overstiger udbytte modtaget fra dattervirksomheden.

Såfremt tilknyttede virksomheder har en negativ værdi optages den til kr. 0, mens tilgodehavende hos den tilknyttede virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt moderselskabets andel af den negative værdi overstiger tilgodehavenderne, opføres de/det resterende beløb under hensættelser i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Værdipapirer**

Aktiebeholdning er værdiansat til balancedagens kursværdi. Realiserede/urealiserede kursreguleringer indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

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

#### **Egenkapital – udbytte**

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

### Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Egesø ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lejeindtægter	693.280	672.252
Ejendomsomkostninger	-242.964	-223.610
<b>Bruttoresultat</b>	<b>450.316</b>	<b>448.642</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Administrationsomkostninger	-31.070	-29.170
5 Værdireguleringer af ejendomme	300.000	300.000
<b>Resultat før renter og skat</b>	<b>719.246</b>	<b>719.472</b>
2 Resultat tilknyttede virksomheder	10.253.228	2.801.998
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	558.240	536.769
Andre finansielle indtægter	788.514	506.014
3 Øvrige finansielle omkostninger	-159.440	-64.133
<b>Resultat før skat</b>	<b>12.159.788</b>	<b>4.500.120</b>
4 Skat af ordinært resultat	-624.398	-665.655
<b>Årets resultat</b>	<b>11.535.390</b>	<b>3.834.465</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.253.228	2.801.997
Overført over/underskud	1.282.162	1.032.468
	<b>11.535.390</b>	<b>3.834.465</b>

Balance pr. 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	6.100.000	5.800.000
		<u>6.100.000</u>	<u>5.800.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	5.853.771	6.451.509
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	35.477.927	25.156.365
		<u>41.331.698</u>	<u>31.607.874</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>47.431.698</u>	<u>37.407.874</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	655.387	619.406
	Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	14.514.239	13.955.999
		<u>15.169.626</u>	<u>14.575.405</u>
	<b>Værdipapirer</b>		
	Aktiebeholdning	84.563	120.313
	<b>Værdipapirer</b>	<u>84.563</u>	<u>120.313</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.870.843</u>	<u>421.612</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>17.125.032</u>	<u>15.117.330</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>64.556.730</u>	<u>52.525.204</u>

Balance pr. 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b><u>Egenkapital</u></b>		
7	Selskabskapital	200.000	200.000
8	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	34.249.293	23.927.731
9	Overført over/underskud	23.527.489	22.245.327
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>57.976.782</b>	<b>46.373.058</b>
	<b><u>Hensatte forpligtelser</u></b>		
10	Hensættelse til udskudt skat	2.431.774	2.237.460
		<b>2.431.774</b>	<b>2.237.460</b>
	<b><u>Gældsforpligtelser</u></b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
11	Gæld til realkreditinstitutter	203.787	215.787
11	Deposita	162.430	159.596
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>366.217</b>	<b>375.383</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	11.917	11.905
	Gæld tilknyttede virksomheder	3.268.223	3.094.010
	Leverandører af vare- og tjenesteydelser	0	1.310
	Anden gæld	71.733	80.722
	Selskabsskat	430.085	351.356
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.781.958</b>	<b>3.539.303</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.148.175</b>	<b>3.914.686</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>64.556.730</b>	<b>52.525.204</b>
12	Kautioner og sikkerhedsstillelser		
13	Eventualforpligtelser		

**Noter**

**1. Personalemkostninger**

Selskabet har ikke i regnskabsperioden beskæftiget medarbejdere.

**2. Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed**

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Andel af egenkapital</u>
Strandhuset ApS	100,00%	9.797.866	23.828.259
Kurland ApS	35,09%	-409.051	3.189.237
Stockholmsgade 49 I/S	25,00%	864.413	8.460.432
		<u>10.253.228</u>	<u>35.477.928</u>

**3. Øvrige finansielle omkostninger**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	120.103	50.604
Andre finansielle omkostninger	39.337	13.529
	<u>159.440</u>	<u>64.133</u>

**4. Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst	430.085	351.355
Skat vedr. tidligere år	0	0
Forskydning i udskudt skat	194.314	314.300
	<u>624.398</u>	<u>665.655</u>

Der er betalt sambeskatningsselskabsskat i årets løb med kr. 351.356.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaberne og moderselskabet City Apartment A/S (cvr 14408487) og herunder værende danske datterselskaber. Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.



**Noter**

**5. Anlægsoversigt**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anskaffelsessum pr. 01.01.2018	3.990.886	3.990.886
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2018	<u>3.990.886</u>	<u>3.990.886</u>
Opskrivninger pr. 01.01.2018	1.809.114	1.509.114
Periodens opskrivninger	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2018	<u>2.109.114</u>	<u>1.809.114</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2018	0	0
Periodens nedskrivninger 2018	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12.2018	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31.12.2018</b>	<u><u>6.100.000</u></u>	<u><u>5.800.000</u></u>

Den offentlige vurdering af selskabets ejendom andrager pr. 01.10.2018 kr. 9.520.000.

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi (bogført værdi) er

i gennemsnit anvendt en afkastprocent på	8,00%
Den laveste afkastprocent udgør	8,00%
Den højeste afkastprocent udgør	8,00%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2019 samt de forventede driftsomkostninger for 2019. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investerings-ejendomme.

**Noter**

<b><u>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>Anskaffelsessum</b>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.2018	1.228.634	1.228.634
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2018	<u>1.228.634</u>	<u>1.228.634</u>
 <b>Opskrivning</b>		
Samlede opskrivninger pr. 01.01.2018	23.927.731	21.099.259
Årets resultat efter skat	10.253.228	2.801.998
Kursregulering kapitalinteresse udlandet	<u>68.334</u>	<u>26.474</u>
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2018	<u>34.249.293</u>	<u>23.927.731</u>
 <b>Bogført værdi pr. 31.12.2018</b>	<b><u>35.477.927</u></b>	<b><u>25.156.365</u></b>

**Noter**

**7. Selskabskapital**

Kan opdeles således:

Anparter 80 stk. á kr. 1.000

Anparter 6 stk. á kr. 20.000

<u>2018</u>	<u>2017</u>
80.000	80.000
<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

**8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Saldo pr. 01.01.2018

Kursregulering kapitalinteresse udlandet

Overført fra resultatopgørelsen

23.927.731	21.099.260
68.334	26.474
<u>10.253.228</u>	<u>2.801.997</u>
<u>34.249.293</u>	<u>23.927.731</u>

**9. Overført over/underskud**

Saldo pr. 01.01.2018

Overført fra resultatopgørelsen

22.245.327	21.212.859
<u>1.282.162</u>	<u>1.032.468</u>
<u>23.527.489</u>	<u>22.245.327</u>

**10. Udskudt skat**

Hensat udskudt skat pr. 01.01.2018

Forskydning udskudt skat

2.237.460	1.923.160
<u>194.314</u>	<u>314.300</u>
<u>2.431.774</u>	<u>2.237.460</u>

## Noter

### 11. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 156 efter mere end 5 år.

### 12. Kautioner og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er deponeret pantebreve nom. t/kr. 120 samt tinglyst byrde nom. t/kr. 42.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 232 i selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 3.300.

### 13. Eventualforpligtelser

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S (cvr 14408487) som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.