

**VILHELM INVEST A/S  
FREDERIK VII'S VEJ 6, 3400 HILLERØD  
CVR.NR. 15 58 77 92**

**ÅRSRAPPORT  
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018  
27. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7. marts 2019

---

dirigent Hans Reinholdt

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3-6

**Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 7

Ledelsesberetning 8

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis 9-13

Resultatopgørelse 14

Balance 15-16

Noter 17-19

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Vilhelm Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 27. februar 2019

i direktionen

---

Jens V. B. Balslev

I bestyrelsen

---

Hans Reinholdt  
formand

---

Jens V. B. Balslev

---

Jørgen Skovmand

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Vilhelm Invest A/S

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Vilhelm Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 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 regnskabsprincipper 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

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.

Allerød, den 27. februar 2019  
GBH REVISION & RÅDGIVNING  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-NR. 17 61 04 30

Lene Hviid Hansen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
mne 28610

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Vilhelm Invest A/S Fredrik VII's vej 6, 3400 Hillerød  CVR. nr.: 15 58 77 92 Stiftelsesdato: 24. oktober 1991 Hjemsteds kommune: Hillerød Regnskabsperiodens startdato: 1. oktober 2017 Regnskabsperiodens slutdato: 30. september 2018 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. oktober 2016 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Jens V. B. Balslev
<b>Bestyrelse</b>	Formand Hans Reinholdt Jens V. B. Balslev Jørgen Skovmand
<b>Revision</b>	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Finanscenter Sjælland-Nord Munkeengen 30 3400 Hillerød



## LEDELSESBERETNING FOR 2017/18

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består af investeringer på lang sigt med hovedvægt på erhvervsjendomme til udlejning, ejendom til beboelse samt anparter i skibe og ejendomme. Investeringerne foretages tillige gennem selskabets tilknyttede og associerede virksomheder.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen vurderer, at resultatet for regnskabsåret 2017/18 har været tilfredsstillende. Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for næste år.

Som følge af værditilpasning til markedsniveau er der reguleret tkr. 440 vedrørende investeringsejendommene.

Det er selskabets ledelses vurdering, at de anvendte afkastsatser på investeringsejendomme på 6,2-6,6 % afspejler markedsprisen.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling, som den fremgår af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vilhelm Invest A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Ved indregning af tilknyttede og associerede virksomheder er dog anvendt bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Selskabet har valgt at anvende Årsregnskabslovens §32 ved at sammendrage visse regnskabsposter og benævne disse bruttotab.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af lejemål indregnes som nettoomsætning, når kontraktperioden er startet (salgsmetoden). Der foretages fuld periodisering af indtægterne.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udsendt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Alma Invest ApS er udtrådt af sambeskatning pr 9. august 2018.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Opgørelsen af dagsværdien foretages af selskabets ledelse og måles individuelt på baggrund af afkastbaseret markedsværdi. Der er anvendt en afkastprocent på 6,2-6,6 erhvervsejendommene. Årets regulering til dagsværdi indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Aktiver med en kostpris på kr. 13.500 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele består af aktier/anpartar i tilknyttede og associerede virksomheder. Aktierne måles efter indre værdis metode, hvilket bevirker, at kapitalandelene indregnes i balancen på baggrund af selskabets forholdsmæssige ejerandel.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapital til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Selskabets andel af de tilknyttede og associerede virksomheders resultat indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdipapirer, anlægsaktiver**

Værdipapirer optaget som finansielle anlægsaktiver omfatter værdipapirbeholdning, der ikke forventes realiseret i løbet af det kommende år. Værdipapirerne indregnes til dagsværdi (børskursen) på balancedagen. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige unoterede værdipapirer er medtaget til kostpris.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver indeholder afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer, omsætningsaktiver**

Værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi, hvor denne er kendt.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensatte forpligtelser**

Der hensættes til dækning af garantiforpligtelse på grundlag af tidligere års erfaringer.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Proritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal

### **Omregning af fremmed valuta**

Fremmed valuta måles til balancedagens valutakurs eller terminssikret kurs. Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2017/18**

<u>Noter</u>		2016/17 <u>Kr. 1.000</u>	
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.013.304</b>	<b>409</b>
1	Personaleomkostninger	-81.000	-75
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>932.304</b>	<b>334</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	270.424	464
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	3.615.415	379
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	40.123	60
	Andre finansielle indtægter	190.856	18
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-21.155	-43
	Andre finansielle omkostninger	<u>-403.675</u>	<u>-418</u>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>4.624.292</b>	<b>794</b>
2	Skat af årets resultat	<u>-116.400</u>	<u>59</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>4.507.892</u></b>	<b><u>853</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Udbytte for regnskabsåret	120.000	100
	Overført til næste år	<u>4.387.892</u>	<u>753</u>
	<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>	<b><u>4.507.892</u></b>	<b><u>853</u></b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

## A K T I V E R

<u>Noter</u>		<u>30.9.2017</u> <u>Kr. 1.000</u>
Investeringsejendomme	9.800.000	11.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>9.800.000</u></b>	<b><u>11.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.492.228	2.759
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	436.252	1.551
Kapitalandele i associerede virksomheder	2.358.523	4.042
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	264
Værdipapirer, anlægsaktiver	<u>346.905</u>	<u>361</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b><u>5.633.908</u></b>	<b><u>8.977</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>15.433.908</u></b>	<b><u>19.977</u></b>
<b>Investeringsaktiver bestemt for salg</b>	<b><u>1.680.001</u></b>	<b><u>40</u></b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder, kortfristet del	341.695	0
Kortfristet tilgodehavende udbytte associeret virksomhed	4.984.000	0
Andre tilgodehavender	10.842	9
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	5
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	<u>40.375</u>	<u>39</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>5.376.912</u></b>	<b><u>53</u></b>
<b>Værdipapirer, omsætningsaktiver</b>	<b><u>1.677.000</u></b>	<b><u>          </u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>7.053.912</u></b>	<b><u>53</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u>24.167.821</u></b>	<b><u>20.070</u></b>



## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

## P A S S I V E R

<u>Noter</u>		30.9.2017 <u>Kr. 1.000</u>
	Virksomhedskapital	500.000      500
	Overført resultat	11.666.546      7.279
	Foreslået udbytte for året	<u>120.000</u> <u>100</u>
<b>3</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>12.286.546</u></b> <b><u>7.879</u></b>
	Hensættelse til udskudt skat	<u>963.863</u> <u>847</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>963.863</u></b> <b><u>847</u></b>
	Gæld til realkreditinstitutter, langfristet	2.583.001      2.790
	Kreditinstitutter i øvrigt, langfristet	0      3.050
	Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	0      899
	Anden gæld, langfristet	<u>2.550.000</u> <u>3.336</u>
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>5.133.001</u></b> <b><u>10.075</u></b>
	Gæld til realkreditinstitutter, kortfristet	207.767      370
	Kreditinstitutter i øvrigt, kortfristet	3.286.789      158
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.358      48
	Periodeafgrænsingsposter	38.548      0
	Gæld til tilknyttede virksomheder, kortfristet	536.500      172
	Anden gæld, kortfristet	<u>1.641.449</u> <u>521</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>5.784.411</u></b> <b><u>1.269</u></b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>10.917.412</u></b> <b><u>11.344</u></b>
	<b>PASSIVER</b>	<b><u>24.167.821</u></b> <b><u>20.070</u></b>
5	Eventualforpligtelser	
6	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og kautioner	
7	Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	
8	Nærtstående parter	
9	Ejerforhold	

## NOTER

	2016/17	
	Kr. 1.000	
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	81.000	75
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>81.000</b>	<b>75</b>

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2017/18, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør.

**2 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-5
Udskudt skat 1.10.2017	-847.463	-901
Udskudt skat 30.9.2018	963.863	847
Regulering af skat vedrørende tidligere år m.v.	0	0
	<b>116.400</b>	<b>-59</b>

**3 Egenkapital**

	Virksomheds-	Reserve for netto-		Overført	
	kapital	opskrivning	Udbytte	resultat	I alt
Egenkapital 1.10.2017	500.000	0	100.000	7.278.654	7.878.654
Udbetalt udbytte	0	0	-100.000	0	-100.000
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	0	0	0
Overført af årets resultat	0	0	0	4.507.892	4.507.892
Forslag til udbytte	0	0	120.000	-120.000	0
<b>Egenkapital 30.9.2018</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>120.000</b>	<b>11.666.546</b>	<b>12.286.546</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 500.000 de seneste 5 år

## NOTER

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30.9.2018	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	2.790.767	207.767	1.692.000
Kreditinstitutter i øvrigt	3.286.789	3.286.789	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	536.500	536.500	0
Anden gæld	4.303.355	2.713.755	1.200.000
	<b>10.917.411</b>	<b>6.744.811</b>	<b>2.892.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler solidarisk med datterselskaberne for skat af koncernens sambeskatningsindkomst og for visse kildekatte som udbytteskat.

### 6 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og kautioner

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør kr. 11.480.001.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.740.000, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør kr. 11.480.000. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for ethvert mellemværende med Danske Bank for selskabet og for selskabets dattervirksomhed, Dorthe Invest ApS. Selskabernes samlede gæld til Danske Bank pr. 30. september 2018 udgør kr. 3.351.375.

Endvidere er selskabets beholdning af 445 stk. aktier i ADK Berlin A/S og 1.731 stk. aktier i Ejendomsselskabet Greve A/S stillet til sikkerhed for ethvert mellemværende med Danske Bank for selskabet og for selskabets dattervirksomhed, Dorthe Invest ApS. Aktiernes samlede regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør kr. 2.358.522.

Der påhviler selskabet hæftelser for i alt kr. 84.000 for den ikke-kontante del af egenkapitalen i kommanditselskaber, der er opført til en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2018 på kr. 341.046.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheden Dorthe Invest ApS' gældsforpligtelser over for Danske Bank. Gældsforpligtelsen androg pr. 30.9.2018 kr. 64.586.

## NOTER

### 7 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger:

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne er det vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

### 8 Nærtstående parter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører:

Dorthe Invest ApS, Hillerød (100%)

Contessa ApS, Hillerød (60%)

Kapitalandele i associerede virksomheder vedrører:

Alma Invest ApS, Hillerød (33%)

ADK Berlin A/S, Aarhus (16,77%)

Ejendomsselskabet Greve A/S, Aarhus (7,50%)

Samlede renteindtægter fra tilknyttede/associerede virksomheder	<b>58.729</b>
---	---------------

Samlede renteomkostninger til tilknyttede/associerede virksomheder	<b>38.904</b>
--	---------------

### Bestemmende indflydelse:

Direktør Jens V. B. Balslev, Fredrik VII's Vej 6, 3400 Hillerød, der er hovedaktionær.

### 9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne

Jens V. B. Balslev (100%)

Fredrik VII's vej 6,

3400 Hillerød