



B a a g ø e | S c h o u

statsautoriseret revisionsaktieselskab

K/S Graham Bells Vej. Skejby
c/o Jørgen Skjødt, Høeghsmindevej 39, 2820 Gentofte
CVR-nr. 16 19 85 01

**Årsrapport
2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/5 2018.

Jørgen Skjødt
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 - 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1/1 - 31/12 2017 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 - 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 11 - 12 |

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

K/S Graham Bells Vej. Skejby
c/o Jørgen Skjødt
Høeghsmindevej 39
2820 Gentofte

CVR-nr.: 16 19 85 01
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1/1 - 31/12

Direktion

Jørgen Skjødt
Per Nielsen

Revisor

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3. th.
1171 København K



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Graham Bells Vej. Skejby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 19/4 2018

Direktion

Jørgen Skjødt

Per Nielsen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Graham Bells Vej, Skejby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Graham Bells Vej, Skejby for regnskabsåret 1/1 - 31/12 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. 31/12 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 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 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.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.



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 fejl-information i ledelsesberetningen.

København, den 19/4 2018
Baagø | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10850



LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er administration og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på tkr. 621, hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen samt administration.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Udlejningsejendomme

Udlejningsejendommene er indregnet til vurderet dagsværdi på balancedagen. Ændring i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Markedsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelsesperiode, de eksisterende lejerers bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter og vedligeholdelsesomkostninger samt forsikring, som pålignes udlejningsejendommene divideret med udlejningsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel obligationsgæld svarende til pantebrevsgælden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periooeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1/1 - 31/12 2017**

| Note | | 2016 tkr. |
|------|--|-----------------------|
| 1 | Nettoomsætning | 885.516 |
| | Andre eksterne omkostninger | <u>-92.207</u> |
| | BRUTTORESULTAT | 793.309 |
| 2 | Værdiregulering af ejendom | <u>0</u> |
| | RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | 793.309 |
| | Øvrige finansielle omkostninger | <u>-172.685</u> |
| | ÅRETS RESULTAT | <u>620.624</u> |
| | FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | |
| | Overført resultat | <u>620.624</u> |
| | DISPONERET I ALT | <u>620.624</u> |

**BALANCE 31/12 2017**

| Note | A K T I V E R | | 31/12 2016 tkr. |
|------|--|-------------------|--------------------|
| | Udlejningsejendom | 12.040.000 | 12.040 |
| 2 | Materielle anlægsaktiver | 12.040.000 | 12.040 |
| | ANLÆGSAKTIVER | 12.040.000 | 12.040 |
| | Likvide beholdninger | 0 | 0 |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER | 0 | 0 |
| | AKTIVER | 12.040.000 | 12.040 |
| | P A S S I V E R | | |
| | Indskudskapital | 1.527.871 | 1.528 |
| | Overført resultat | 4.173.076 | 3.552 |
| 3 | EGENKAPITAL | 5.700.947 | 5.080 |
| | Prioritetsgæld | 4.290.157 | 4.634 |
| | Depositum | 324.410 | 324 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | 4.614.567 | 4.958 |
| | Kortfristet del af prioritetsgæld | 343.838 | 342 |
| | Kreditinstitut | 329.850 | 622 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 18.000 | 20 |
| | Anden gæld | 811.419 | 797 |
| 5 | Periodeafgrænsningsposter | 221.379 | 221 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 1.724.486 | 2.002 |
| | GÆLDSFORPLIGTELSE | 6.339.053 | 6.960 |
| | PASSIVER | 12.040.000 | 12.040 |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

**NOTER****Nr. 1 - Nettoomsætning**

Huslejeindtægt

| | 2016 tkr. |
|----------------|--------------|
| 885.516 | 886 |
| 885.516 | 886 |

Nr. 2 - Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1/1 2017

11.978.720

Årets tilgang

0

Årets afgang

0

Kostpris 31/12 2017**11.978.720**

Værdireguleringer 1/1 2017

61.280

Årets værdiregulering

0

Værdireguleringer 31/12 2017**61.280****Regnskabsmæssig værdi 31/12 2017****12.040.000****Nr. 3 - Egenkapital**

Indskudskapital

1.527.871

Årets
hævninger

0

Forslag til
resultat-
disponering

0

31/12 2017

1.527.871

Overført resultat

3.552.452

0

620.624

4.173.076

5.080.323**0****620.624****5.700.947****Nr. 4 - Langfristede gældsforpligtelser**

Af den langfristede gæld forfalder tkr. 2.892 til betaling mere end 5 år efter balancedagen.

**NOTER****Nr. 5 - Periodeafgrænsningsposter**31/12 2016
tkr.

Forudfaktureret lejeindtægt

| | |
|----------------|------------|
| 221.379 | 221 |
| <u>221.379</u> | <u>221</u> |

Nr. 6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er deponeret ejerpantebrev på nom. tkr. 5.000.

Penneo

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

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

Per Nielsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-843259695686

IP: 91.67.224.63

2018-04-20 20:13:48Z

NEM ID 

Jørgen Skjødt (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-403441741172

IP: 93.165.144.166

2018-04-24 12:12:31Z

NEM ID 

Søren Larsen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:21148148-RID:1062152822371

IP: 83.221.155.125

2018-04-24 12:21:29Z

NEM ID 

Jørgen Skjødt (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-403441741172

IP: 93.165.144.166

2018-05-15 09:55:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7DZ5G-H850S-J23KL-J62A8-I0KZU-B11X4

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>