



**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  
2018**

This document has esignatur Agreement-ID: a6e4e302jrjrq20972705

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13/5 2019.

---

Jørgen Skjødt  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab 1/1 - 31/12 2018</b>	
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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 21/3 2019

### 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 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. 31/12 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 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 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 21/3 2019  
**Baagø | Schou**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen  
Statsautoriseret revisor  
mne10850



## **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. 624, 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 2018 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 lejeres bonitet, ejendommenes 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 udlejningsejendommenes 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 2018**

Note		2017 tkr.
1	Nettoomsætning	885.516
	Andre eksterne omkostninger	<u>-108.438</u>
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>777.078</b>
2	Værdiregulering af ejendom	<u>0</u>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>777.078</b>
	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-152.846</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>624.232</u></b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
	Overført resultat	<u>624.232</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>624.232</u></b>

**BALANCE 31/12 2018**

Note	A K T I V E R		31/12 2017 tkr.
	Udlejningsejendom	12.040.000	12.040
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.040.000</b>	<b>12.040</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>12.040.000</b>	<b>12.040</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.896</b>	<b>0</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>9.896</b>	<b>0</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>12.049.896</b>	<b>12.040</b>
	<b>P A S S I V E R</b>		
	Indskudskapital	1.527.871	1.528
	Overført resultat	4.797.308	4.173
3	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.325.179</b>	<b>5.701</b>
	Prioritetsgæld	3.945.157	4.290
	Depositum	324.410	324
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.269.567</b>	<b>4.614</b>
	Kortfristet del af prioritetsgæld	345.000	344
	Kreditinstitut	0	330
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.000	18
	Anden gæld	869.771	812
5	Periodeafgrænsningsposter	221.379	221
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.455.150</b>	<b>1.725</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.724.717</b>	<b>6.339</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>12.049.896</b>	<b>12.040</b>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**NOTER****Nr. 1 - Nettoomsætning**

Huslejeindtægt

	2017 tkr.
	885.516
	<u>885.516</u>

**Nr. 2 - Materielle anlægsaktiver**

Kostpris 1/1 2018

11.978.720

Årets tilgang

0

Årets afgang

0

**Kostpris 31/12 2018****11.978.720**

Værdireguleringer 1/1 2018

61.280

Årets værdiregulering

0

**Værdireguleringer 31/12 2018****61.280****Regnskabsmæssig værdi 31/12 2018****12.040.000****Nr. 3 - Egenkapital**

Indskudskapital

1/1 2018

1.527.871

Årets  
hævninger

0

Forslag til  
resultat-  
disponering

0

31/12 2018

1.527.871

Overført resultat

4.173.076

0

624.232

4.797.308

5.700.9470624.2326.325.179**Nr. 4 - Langfristede gældsforpligtelser**

Af den langfristede gæld forfalder tkr. 2.542 til betaling mere end 5 år efter balancedagen.

**NOTER****Nr. 5 - Periodeafgrænsningsposter**31/12 2017  
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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Jørgen Skjødt

---

Som Direktion  
PID: 9208-2002-2-403441741172  
Dato for underskrift: 30-04-2019  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Per Nielsen

---

Som Direktion  
PID: 9208-2002-2-843259695686  
Dato for underskrift: 29-04-2019  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Søren Larsen

---

Som Statsautoriseret revisor  
RID: 1062152822371  
Dato for underskrift: 30-04-2019  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Jørgen Skjødt

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-403441741172  
Dato for underskrift: 14-05-2019  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: a6e4e302jrjq20972705

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).