



www.addea.dk

Addea Roskilde
Vindingevej 10
4000 Roskilde

Addea København
Hammerensgade 1, 2.
1267 København K

info@addea.dk
(+45) 70 20 07 68

BJ Holding A/S

c/o Bent Jensen
Farumvej 38
3660 Stenløse
CVR-nr. 17 53 39 75

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2018

Bent Jensen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for BJ Holding 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 30. april 2018

Direktion

Bent Jensen
direktør

Bestyrelse

Philip Johan Nyholm
formand

Bent Jensen

Ivan Gren

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BJ Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BJ Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Roskilde, den 30. april 2018

Addea Audit
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35446

Selskabsoplysninger

Selskabet	BJ Holding A/S c/o Bent Jensen Farumvej 38 3660 Stenløse CVR-nr.: 17 53 39 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 28. december 1993 Hjemsted: Egedal
Bestyrelse	Philip Johan Nyholm, formand, formand Bent Jensen Ivan Gren
Direktion	Bent Jensen, direktør
Revision	Addea Audit Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vindingevej 10 4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er moderselskab i Søtoftegård-koncernen. Koncernens hovedaktivitet er at eje, udleje og udvikle fast ejendom i Hovedstadsområdet, samt i Tyskland (Hamburg-området).

Usikkerhed ved indregning og måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendomme og kapitalandele er behæftet med usikkerheder. Der henvises til note 12, hvori forholdene er beskrevet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 10.047.226, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 54.254.738.

Koncernens ejendomme er placeret i datterselskaber og omfatter ved udgangen af 2017 udlejningsejendomme i Valby og Hamburg, Tyskland.

Værdiansættelsen af selskabernes ejendomme er sket ud fra de aktuelle planer for udvikling og salg af disse. Metode for indregning og måling af ejendommene er uændret i forhold til tidligere år og er baseret på en vurdering foretaget af ledelsen under hensyntagen til markedsvilkår og fremtidige planer for ejendommene. Den foretagende vurdering, er således et skøn, og der er derfor en naturlig usikkerhed forbundet hermed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BJ Holding A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Koncerninterne transaktioner

Investeringsejendomme og den tilknyttede gæld værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere indenfor ejendomsbranchen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et markedsbaseret afkastkrav.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendom samt konsulentytelser indregnes i resultatopgørelsen, med den del der vedrører regnskabsåret, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til varer og hjælpematerialer

Omkostninger til varer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af varer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	3-5 år	0 %

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dat ter virk som he der

Kapitalandele i dat ter virk som he der måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dat ter virk som he der bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for BJ Holding A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		249.859	501.027
Personaleomkostninger	1	-115.908	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		133.951	501.027
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-95.631	-77.344
Resultat før finansielle poster		38.320	423.683
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	9.498.947	2.579.774
Finansielle indtægter	3	1.199.725	428.871
Finansielle omkostninger	4	-875.710	-804.135
Resultat før skat		9.861.282	2.628.193
Skat af årets resultat	5	185.944	0
Årets resultat		10.047.226	2.628.193
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.013.947	2.579.774
Overført resultat		5.033.279	48.419
		10.047.226	2.628.193

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	18.324.889	17.715.076
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	312.678	77.947
Indretning af lejede lokaler	7	33.622	89.684
Materielle anlægsaktiver		18.671.189	17.882.707
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	41.687.906	32.262.450
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.616.204	604.537
Deposita		53.906	53.906
Finansielle anlægsaktiver		44.358.016	32.920.893
Anlægsaktiver i alt		63.029.205	50.803.600
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		164.785	68.668
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.950.180	11.172.253
Andre tilgodehavender		4.115.636	3.471.837
Tilgodehavender		19.230.601	14.712.758
Likvide beholdninger		0	230.765
Omsætningsaktiver i alt		19.230.601	14.943.523
Aktiver i alt		82.259.806	65.747.123

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.705.381	2.705.381
Reserve for opskrivninger		6.921.132	6.921.132
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		17.076.550	12.062.603
Overført resultat		<u>27.551.675</u>	<u>22.591.886</u>
Egenkapital	9	<u>54.254.738</u>	<u>44.281.002</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.762.752	8.852.816
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>1.320.237</u>	<u>1.269.459</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>10.082.989</u>	<u>10.122.275</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	126.007	126.007
Kreditinstitutter		6.286.574	2.896.815
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.286	100.907
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.785.925	6.885.744
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		427.020	1.119.353
Anden gæld		3.133.758	150.511
Deposita		<u>64.509</u>	<u>64.509</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.922.079</u>	<u>11.343.846</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>28.005.068</u>	<u>21.466.121</u>
Passiver i alt		<u>82.259.806</u>	<u>65.747.123</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	11		
Eventualposter m.v.	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		

Egenkapitaloppørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning etter den indre værdis me- tode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	2.705.381	6.921.132	12.062.603	22.591.887	44.281.003
Valutakursregulering	0	0	0	-73.491	-73.491
Årets resultat	0	0	5.013.947	5.033.279	10.047.226
Egenkapital 31. december 2017	2.705.381	6.921.132	17.076.550	27.551.675	54.254.738

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	110.796	0
Andre omkostninger til social sikring	5.112	0
	<u>115.908</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>0</u>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	9.498.947	2.579.774
	<u>9.498.947</u>	<u>2.579.774</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	381.192	207.396
Andre finansielle indtægter	818.533	221.475
	<u>1.199.725</u>	<u>428.871</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	164.125	200.550
Andre finansielle omkostninger	687.930	392.191
Valutakurstab	23.655	211.394
	<u>875.710</u>	<u>804.135</u>

Noter

5 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	0	3.996
Opskrivning skatteaktiv	0	-3.996
Sambeskatningsbidrag	-185.944	0
	<u>-185.944</u>	<u>0</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2017	17.715.076
Tilgang i årets løb	<u>609.813</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>18.324.889</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>18.324.889</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en lejemultipel på mellem 3%- 3,5%.

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2017	127.630	287.311
Tilgang i årets løb	<u>274.300</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>401.930</u>	<u>287.311</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	49.683	197.627
Årets afskrivninger	<u>39.569</u>	<u>56.062</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>89.252</u>	<u>253.689</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>312.678</u>	<u>33.622</u>

Noter

8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2017	23.746.605	23.746.605
Kostpris 31. december 2017	23.746.605	23.746.605
Værdireguleringer 1. januar 2017	8.515.845	9.472.549
Valutakursregulering	-73.491	63.522
Årets resultat	9.498.947	2.579.774
Udbytte modtaget	0	-3.600.000
Værdireguleringer 31. december 2017	17.941.301	8.515.845
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	41.687.906	32.262.450

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sotofte Hamburg GmbH	Hamburg, Tyskland	100%	23.421.962	8.434.247
Carl Jacobsens Vej 29-37 ApS	Valby, Danmark	75%	24.443.707	1.435.841

9 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.705.381 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.978.823	8.888.759	126.007	7.734.999
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.269.459	1.320.237	0	0
	10.248.282	10.208.996	126.007	7.734.999

11 Usikkerhed ved indregning og måling

Noter

12 Eventualposter m.v.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

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

Bent Jensen