

# **BO-LINE A/S**

**Rypevej 9, 2900 Hellerup**

**CVR-nr. 21 21 17 37**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2018.

---

Kenneth Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for BO-LINE A/S.

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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11. juni 2018

### **Direktion**

Kenneth Jensen

### **Bestyrelse**

Carsten Vraa-Jensen

Jakob Seest Lindedam

Kenneth Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **Til aktionæren i BO-LINE A/S**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BO-LINE A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Aarhus C, den 11. juni 2018

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Poul Vogelius  
registreret revisor  
MNE-nr. 4549

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	BO-LINE A/S Rypevej 9 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 21 21 17 37 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Vraa-Jensen Jakob Seest Lindedam Kenneth Jensen
<b>Direktion</b>	Kenneth Jensen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Dattervirksomhed</b>	Brandt & Jensen ApS, Hellerup
<b>Associerede virksomheder</b>	KTS Berlin ApS, Hellerup Germ Invest A/S, Hellerup KMK Berlin A/S, Brønshøj Leonidas ApS, Brønshøj Ejendomsselskabet HJ ApS, Brønshøj Rita Immobilien GmbH, Berlin

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BO-LINE A/S er aflagt i overensstemmelse med 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 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på kon-cerngoodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel-sen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selska-bet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabs-skat med skattemyndighederne.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et forventet afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### **Tilgodehavender**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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 BO-LINE A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-949.510</b>	<b>246.663</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.016.522	0
2 Personaleomkostninger	-115.995	-81.532
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-144.000	-144.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2.226.027</b>	<b>21.131</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.604.107	-4.282
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7.985.082	9.150.001
Tab på kapitalandele	0	-226.073
Andre finansielle indtægter	406.776	476.038
Øvrige finansielle omkostninger	-462.129	-703.433
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.307.809</b>	<b>8.713.382</b>
Skat af årets resultat	493.227	63.661
<b>Årets resultat</b>	<b>7.801.036</b>	<b>8.777.043</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.589.189	9.145.719
Udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Disponeret fra overført resultat	-1.893.953	-472.076
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.801.036</b>	<b>8.777.043</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	156.000	300.000
4 Investeringsejendomme	12.245.464	6.638.895
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.401.464</u>	<u>6.938.895</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.915.336	311.229
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	50.307.791	41.572.710
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.248.907	1.210.645
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>53.472.034</u>	<u>43.094.584</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>65.873.498</u></b>	<b><u>50.033.479</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.596.452	1.359.516
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.622.151	12.263.875
Udsudte skatteaktiver	627.603	134.376
Tilgodehavende selskabsskat	105.286	73.844
Andre tilgodehavender	41.501	459.496
Tilgodehavender i alt	<u>8.992.993</u>	<u>14.291.107</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>10.697</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.992.993</u></b>	<b><u>14.301.804</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>74.866.491</u></b>	<b><u>64.335.283</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	50.771.905	39.808.790
Overført resultat	6.361.152	9.629.031
Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>57.738.857</b>	<b>50.041.221</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	3.180.588	3.263.050
8 Gæld til pengeinstitutter	11.563	136.729
Deposita	24.000	24.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.216.151	3.423.779
Kortfristet del af langfristet gæld	235.012	234.908
Gæld til pengeinstitutter	7.902.258	3.106.692
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.781	49.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.874.935	5.600.963
Anden gæld	1.841.497	1.877.970
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.911.483	10.870.283
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.127.634</b>	<b>14.294.062</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>74.866.491</b>	<b>64.335.283</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Virksomhedens aktivitet er i lighed med tidligere år køb og salg af ejendomme samt at eje andre virksomheder.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	37.464	21.959
Pensioner	55.475	55.199
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.124
Personaleomkostninger i øvrigt	19.648	1.250
	<u><b>115.995</b></u>	<u><b>81.532</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2017	<u>720.000</u>	<u>720.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<u><b>720.000</b></u>	<u><b>720.000</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-420.000	-276.000
Årets afskrivninger	-144.000	-144.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<u><b>-564.000</b></u>	<u><b>-420.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>156.000</b></u>	<u><b>300.000</b></u>



## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	6.999.327	6.573.635
Tilgang i årets løb	<u>6.623.091</u>	<u>425.692</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>13.622.418</u></b>	<b><u>6.999.327</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-360.432	-360.432
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.016.522</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>-1.376.954</u></b>	<b><u>-360.432</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>12.245.464</u></b>	<b><u>6.638.895</u></b>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen.

To ejendomme, der er solgt efter regnskabsårets afslutning, er indregnet til den aftalte salgsværdi.

En ejendomme, der er anskaffet ultimo regnskabsåret, er indregnet til den aftalte købsværdi, der vurderes at svare til dagsværdien på balancedagen.

En ejendom måles til dagsværdi på balancedagen beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende afkast. Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter med fradrag af forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2017 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,25 %.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Hvis afkastsatsen ændres til 4,75 % vil markedsværdien på ejendommen stige med t.kr. 200, mens en afkastsats på 5,75 % vil medføre et fald i markedsværdi på t.kr. 200.

For én ejendom er det ikke muligt at estimere markedislejen og afkastberegningen vil derfor ikke give et korrekt billede af ejendommens dagsværdi. Ejendommens dagsværdi er derfor vurderet i forhold til udvikling i afkastkrav og de historiske vurderinger, der alle har været uændret det seneste år. Endvidere viser de seneste års salgspriser, for tilsvarende ejendomme i området, kun meget små udsving. Ejendommens dagsværdi vurderes derfor uændret i 2017.

## Noter

	31/12 2017	31/12 2016
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	126.000	126.000
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>126.000</b>	<b>126.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2017	185.229	189.511
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.604.107	-4.282
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b>1.789.336</b>	<b>185.229</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>1.915.336</b>	<b>311.229</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Brandt & Jensen ApS	Hellerup	100 %
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	575.222	737.510
Tilgang i årets løb	750.000	0
Afgang i årets løb	0	-162.288
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>1.325.222</b>	<b>575.222</b>
Opskrivninger 1. januar 2017	40.997.488	30.710.268
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	6.742.306	9.150.002
Årets tilbageførsler på afgang	0	1.137.218
Regulering af tilgang til indre værdi	1.242.775	0
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b>48.982.569</b>	<b>40.997.488</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>50.307.791</b>	<b>41.572.710</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
KTS Berlin ApS	Hellerup	50 %
Germ Invest A/S	Hellerup	25 %
KMK Berlin A/S	Brønshøj	33,33 %
Leonidas ApS	Brønshøj	33,3 %
Ejendomsselskabet HJ ApS	Brønshøj	50 %
Rita Immobilien GmbH	Berlin	50 %

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.290.538	3.373.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-109.950</u>	<u>-109.950</u>
	<b><u>3.180.588</u></b>	<b><u>3.263.050</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.740.790</u>	<u>2.850.740</u>
<b>8. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	136.625	261.687
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-125.062</u>	<u>-124.958</u>
	<b><u>11.563</u></b>	<b><u>136.729</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret realkreditpantebreve på i alt 2.571 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, i alt t.kr. 3.291. Realkreditpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 12.245.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.150 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, i alt t.kr. 8.039. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 12.245.

Selskabet har givet ejendomsforbehold på t.kr. 461 i bil, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 156.

**10. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 108 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 2 måneder og en samlet restleasingydelse på 18 t.kr. Selskabet har en forpligtelse ved udløb af leasingkontrakten på t.kr. 460.

## Noter

---

### 10. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.