

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. NOVEMBER 2018**

**EJENDOMSELSKABET KRONBORGGADE OG ÅRHUSGADE APS**

**Bjerringbrovej 110 - 112**

**2610 Rødovre**

**CVR-nr. 21 86 53 03**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 5 / 6 2019

---

Kurt Bo Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2-3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. november 2018	13
Balance pr. 31. november 2018	14-15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. november 2018	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. november 2018	17
Noter	18-22

**Selskab**

Ejendomsselskabet Kronborggade og Århusgade ApS  
c/o Herlev Stilladser ApS  
Bjerringbrovej 110 - 112  
2610 Rødovre

CVR-nummer 21 86 53 03

20. regnskabsår

Hjemsted: Rødovre

**Direktion**

Kurt Bo Jensen

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor  
John Richardt Søjbjerg, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Ejendomsselskabet Kronborggade og Århusgade ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive investeringsvirksomhed og dertil beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et overskud. Ledelsen vurderer resultatet som tilfredsstillende.

**Den forventede udvikling**

Der forventes en positiv indtjening i næste regnskabsår.

**Hovedtal**

Beløb i t.kr.	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Resultatopgørelse</b>					
Resultat af primær drift	-357	232	1.647	933	464
Finansielle poster, netto	0	0	0	0	0
Årets resultat	-145	-332	1.206	666	296
<b>Balance</b>					
Balancesum	18.777	30.910	32.412	33.193	33.439
Investeringer i materielle anlægsaktiver	845	644	0	0	207
Egenkapital	14.711	14.379	15.585	16.251	16.548
<b>Nøgletal</b>					
Afkast af investeret kapital	-1,9	0,7	5,1	2,8	1,4
Soliditetsgrad	78,3	47	48,1	49,0	49,5
Forrentning af egenkapital	-	-	8,0	4,2	1,8

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. november 2018 for Ejendomsselskabet Kronborggade og Århusgade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. november 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. november 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 31. maj 2019

#### I direktionen

---

Kurt Bo Jensen  
Direktør

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kronborggade og Århusgade ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kronborggade og Århusgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. november 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. november 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. november 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 virksomheden 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.

### 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 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 omstændigheder, 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 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.

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.

Søborg, den 31. maj 2019

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Søren Moesgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32178

John Richardt Søbjerg  
statsautoriseret revisor  
mne35453

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter", "ejendomsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Bo Jensen Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ejendommene revurderes årligt til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Investeringsejendomme er optaget ud fra et afkastsats på 4,0% på bolig og 5,0% på erhverv.

Årlige værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme hvor dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt måles til kostpris.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Prioritetsgæld 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året samt selskabets likvider ved årets udgang.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er opgjort som årets indtjeningsbidrag reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte finansielle og ekstraordinære poster, selskabsskatter samt stigning og fald i varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, andre driftsafledte aktiver, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, og andre driftsafledte gældsforpligtelser.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter betalinger fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til kapitalejerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT**

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med "Anbefalinger & Nøgletal 2015" fra Finansforeningen

Nøgletallene er beregnet således:

Afkast af investeret kapital =	$\frac{\text{Resultat af primær drift} * 100}{\text{Gns. investeret kapital}}$
Soliditetsgrad =	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} * 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Forrentning af egenkapital =	$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BRUTTOFORTJENESTE	670.128	632.801
4 Værdiregulering, investeringsejendomme	<u>-206.531</u>	<u>300.000</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	463.597	932.801
1 Andre finansielle indtægter	471.594	457.088
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-531.551</u>	<u>-531.692</u>
RESULTAT FØR SKAT	403.640	858.197
3 Skat af årets resultat	<u>-107.294</u>	<u>-191.767</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>296.346</u></u>	<u><u>666.430</u></u>

**Resultatdisponering**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	296.346	666.430
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>296.346</u></u>	<u><u>666.430</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4	19.800.000	19.800.000
Investeringsejendomme		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>19.800.000</u>	<u>19.800.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>19.800.000</u>	<u>19.800.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.602.590	13.259.320
Andre tilgodehavender	8.135	3.508
5	9.868	9.802
Periodeafgrænsningsposter		
TILGODEHAVENDER	<u>13.620.593</u>	<u>13.272.629</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>18.002</u>	<u>120.623</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>13.638.595</u>	<u>13.393.252</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>33.438.595</u></u>	<u><u>33.193.252</u></u>



<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	16.422.836	16.126.490
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>16.547.836</u></b>	<b><u>16.251.490</u></b>
Hensat til indvendig vedligeholdelse	324.925	299.139
3 Hensættelser til udskudt skat	<u>2.725.446</u>	<u>2.760.620</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>3.050.371</u></b>	<b><u>3.059.759</u></b>
6 Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.180.795</u>	<u>13.169.172</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>13.180.795</u></b>	<b><u>13.169.172</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.204	31.320
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	142.467	128.324
Anden gæld	<u>492.923</u>	<u>553.188</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>659.594</u></b>	<b><u>712.832</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>13.840.389</u></b>	<b><u>13.882.004</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>33.438.595</u></b>	<b><u>33.193.252</u></b>
7 Personaleomkostninger		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		
10 Koncernforhold		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2017	125.000	15.460.061	0	15.585.061
Udloddet udbytte				0
Overført via resultatdisponeringen		<u>666.430</u>	<u>0</u>	<u>666.430</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	125.000	16.126.490	0	16.251.490
Udloddet udbytte				0
Overført via resultatdisponeringen		<u>296.346</u>	<u>0</u>	<u>296.346</u>
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>16.422.836</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>16.547.836</u></u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
11 Årets resultat	296.346	666.430
Reguleringer	167.251	266.372
Ændring i gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser	-7.116	3.321
Andre ændringer i driftskapital	<u>-175.913</u>	<u>-784.443</u>
<b>PENGESTRØMME FRA PRIMÆR DRIFT</b>	<b>280.568</b>	<b>151.679</b>
Renteindbetalinger og lignende	471.594	457.088
Renteudbetalinger og lignende	-519.928	-520.069
Betalt/refunderet selskabsskat	<u>-128.324</u>	<u>-133.406</u>
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET</b>	<b><u>103.910</u></b>	<b><u>-44.707</u></b>
Køb af materielle anlægsaktiver	<u>-206.531</u>	<u>0</u>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET</b>	<b><u>-206.531</u></b>	<b><u>0</u></b>
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDER</b>	<b>-102.621</b>	<b>-44.708</b>
Likvider pr. 1/1 2018	<u>120.623</u>	<u>165.331</u>
<b>LIKVIDER PR. 31/12 2018</b>	<b><u><u>18.002</u></u></b>	<b><u><u>120.623</u></u></b>
Som kan specificeres således:		
Likvide beholdninger	<u>18.002</u>	<u>120.623</u>
<b>LIKVIDER PR. 31/12 2018</b>	<b><u><u>18.002</u></u></b>	<b><u><u>120.623</u></u></b>

1 Andre finansielle indtægter	2018	2017
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	471.594	457.088
I ALT	471.594	457.088

2 Øvrige finansielle omkostninger	2018	2017
Finansielle omkostninger i øvrigt	531.551	531.692
I ALT	531.551	531.692

3 Selskabsskat og udskudt skat	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelsen	2017
Saldo pr. 1/1 2018	128.324	2.760.620		
Betalt vedr. tidligere år	-128.324			
Skat af årets resultat	142.467	-35.174	107.294	191.767
SKYLDIG PR. 31/12 2018	142.467	2.725.446		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			107.294	191.767
			31/12 2018	31/12 2017
Den udskudte skat påhviler følgende aktiver og forpligtelser:				
Materielle anlægsaktiver			2.837.577	2.870.194
Gældsforpligtelser			-112.131	-109.574
I ALT			2.725.446	2.760.620

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I alt	31/12 2017
Kostpris pr. 1/1 2018	7.379.931	7.379.931	7.379.931
Tilgang i året	206.531	206.531	0
Afgang i året	0	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2018</b>	<b>7.586.462</b>	<b>7.586.462</b>	<b>7.379.931</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2018	12.420.070	12.420.070	12.120.070
Opskrivninger i året	-206.531	-206.531	300.000
Overført fra af- og nedskrivninger	0	0	0
Opskrivninger, afgang i året	0	0	0
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2018</b>	<b>12.213.539</b>	<b>12.213.539</b>	<b>12.420.070</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2018	0	0	0
Afskrivninger i året	0	0	0
Overført til opskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
<b>AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REGN. VÆRDI PR. 31/12 2018</b>	<b>19.800.000</b>	<b>19.800.000</b>	<b>19.800.000</b>
Antal ejendomme:		1	
Udlejningsprocent		100%	
Beliggenhed		København N	
Kvm.		1.010	
Gennemsnitsafkastkrav		4,50%	
Karakteristika		Boligejendom	
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.		2.160	

<u>5</u>	<u>Periodeafgrænsningsposter</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
	Forsikringer og kontingenter	<u>9.868</u>	<u>9.802</u>
	I ALT	<u>9.868</u>	<u>9.802</u>
<u>6</u>	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
		<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
	<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.180.795</u>	<u>13.169.172</u>
	I ALT	<u>13.180.795</u>	<u>13.169.172</u>
	<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>
	I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.483.000</u>	<u>13.483.000</u>
	I ALT	<u>13.483.000</u>	<u>13.483.000</u>

## 7 Personalemkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. kr. 13.483.000, i selskabets investeringsejendomme med en balanceværdi på kr. 19.800.000 er deponeret som sikkerhed for tilknyttede virksomheders engagementer med kreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 7.500.000, i selskabets investeringsejendomme med en balanceværdi på kr. 19.800.000 er deponeret som sikkerhed for tilknyttede virksomheders engagementer med kreditinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernrelaterede selskabers engagementer med kreditinstitut.

## 9 Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter BNM Holding ApS, tilknyttede virksomheder, selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere.

Transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår eller omkostningsdækkende basis

## 10 Koncernforhold

Følgende modervirksomhed udarbejder koncernregnskab:

Bo Jensen Holding ApS, Rødovre

<u>11</u> <u>Reguleringer</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Andre finansielle indtægter	-471.594	-457.088
Øvrige finansielle omkostninger	531.551	531.692
Skat af årets skattepligtige indkomst	142.467	128.324
Regulering af udskudt skat	<u>-35.174</u>	<u>63.443</u>
I ALT	<u>167.251</u>	<u>266.372</u>



# Penneo

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

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

## Kurt Bo Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-377564538403

IP: 93.167.xxx.xxx

2019-06-08 07:01:27Z

NEM ID 

## John Richardt Søbjerg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1265358432438

IP: 85.235.xxx.xxx

2019-06-08 17:02:42Z

NEM ID 

## Søren Moesgaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1277196183570

IP: 83.92.xxx.xxx

2019-06-09 08:51:23Z

NEM ID 

## Kurt Bo Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-377564538403

IP: 93.167.xxx.xxx

2019-06-10 17:39:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PDU6P-A46YP-ZN022-ZWJIT-VMH57-VUNQK

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](mailto: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>