

Zeus Ejendomme ApS

Hovedgaden 41

2970 Hørsholm

CVR-nr. 25 35 28 74

Årsrapport for 2018

(19. regnskabsår)

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

Jesper Vissing
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Zeus Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 5. juni 2019

Direktion

Jesper Vissing
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Zeus Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Zeus Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 5. juni 2019

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Peter Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35465

Selskabsoplysninger

Selskabet

Zeus Ejendomme ApS
Hovedgaden 41
2970 Hørsholm

Telefon: 70243054

CVR-nr.: 25 35 28 74

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 5. april 2000

Regnskabsår: 19. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

Direktion

Jesper Vissing, direktør

Revision

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lindevangs Allé 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitetsområde består i investering og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens forventning til markedsværdien på baggrund af realiseret handler pr. kvadratmeter boligareal. Opgørelsen baseres på skønsmæssig vurdering og er derfor behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 6.376.759, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 16.837.976.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventning.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		2.284.775	7.168.332
Personaleomkostninger	1	-11.450	-88.460
Resultat af primær drift		2.273.325	7.079.872
Værdireguleringer af investeringsaktiver		4.986.205	3.696.829
Resultat før finansielle poster		7.259.530	10.776.701
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		808.664	5.857.256
Finansielle indtægter	2	23.348	32.618
Finansielle omkostninger	3	-721.542	-158.177
Resultat før skat		7.370.000	16.508.398
Skat af årets resultat	4	-993.241	-619.766
Årets resultat		6.376.759	15.888.632
Foreslået udbytte		0	6.000.000
Ekstraordinært udbytte		3.900.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		852.569	0
Overført resultat		1.624.190	9.888.632
		6.376.759	15.888.632

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		29.250.000	18.940.480
Materielle anlægsaktiver	5	29.250.000	18.940.480
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	1.072.619	7.393.868
Finansielle anlægsaktiver		1.072.619	7.393.868
Anlægsaktiver i alt		30.322.619	26.334.348
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.750	1.125.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		978.359	3.402.992
Andre tilgodehavender		0	250.773
Udskudt skatteaktiv		0	260.234
Periodeafgrænsningsposter		27.500	0
Tilgodehavender		1.099.609	5.038.999
Likvide beholdninger		1.134.756	40.429
Omsætningsaktiver i alt		2.234.365	5.079.428
Aktiver i alt		32.556.984	31.413.776

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.200.000	3.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		852.569	0
Overført resultat		12.785.407	11.161.217
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	6.000.000
Egenkapital	7	16.837.976	20.361.217
Hensættelse til udskudt skat		635.481	0
Hensatte forpligtelser i alt		635.481	0
Gæld til realkreditinstitutter		9.354.059	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.328.073	0
Deposita		108.500	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	14.790.632	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	107.327	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.234	43.234
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.168	10.957.099
Selskabsskat		-30.888	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		128.414	0
Anden gæld		34.640	52.226
Kortfristede gældsforpligtelser		292.895	11.052.559
Gældsforpligtelser i alt		15.083.527	11.052.559
Passiver i alt		32.556.984	31.413.776
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Zeus Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte elementer fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, der omfatter konsulentydelse, indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter vedrørende huslejeindtægter indregnes lineært i takt med, at ydelserne leveres.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>11.450</u>	<u>88.460</u>
	<u>11.450</u>	<u>88.460</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	15.677	31.845
Renteindtægter fra associerede virksomheder	7.671	0
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>773</u>
	<u>23.348</u>	<u>32.618</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	218.278	6.072
Andre finansielle omkostninger	<u>503.264</u>	<u>152.105</u>
	<u>721.542</u>	<u>158.177</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	97.526	0
Årets regulering af udskudte skat	<u>895.715</u>	<u>619.766</u>
	<u>993.241</u>	<u>619.766</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2018	15.243.651
Tilgang i årets løb	5.323.315
Kostpris 31. december 2018	20.566.966
Opskrivninger 1. januar 2018	3.696.829
Årets opskrivninger	4.986.205
Opskrivninger 31. december 2018	8.683.034
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	29.250.000

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2018 kr.	2017 kr.
Kostpris 1. januar 2018	1.536.612	1.536.612
Kostpris 31. december 2018	1.536.612	1.536.612
Værdireguleringer 1. januar 2018	5.857.256	0
Årets resultat	808.664	5.857.256
Udbytte modtaget	-7.129.913	0
Værdireguleringer 31. december 2018	-463.993	5.857.256
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	1.072.619	7.393.868

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	3.200.000	0	11.161.217	6.000.000	0	20.361.217
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-6.000.000	0	-6.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-3.900.000	-3.900.000
Årets resultat	0	852.569	1.624.190	0	3.900.000	6.376.759
Egenkapital 31. december 2018	3.200.000	852.569	12.785.407	0	0	16.837.976

Der har ikke være ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år. Bortset fra en kapitalforhøjelse i 2014 på nominel 10.000 kr.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	9.461.386	107.327	8.926.881
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.328.073	0	0
Deposita	0	108.500	0	0
	0	14.897.959	107.327	8.926.881

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens forventning til markedsværdien på baggrund af realiseret handler pr. kvadratmeter boligareal. Ændring af salgsværdien pr. kvadratmeter boligareal med 5 % vil i op- eller nedadgående retning påvirke værdien af ejendommen med hhv. t.kr. 775 eller t.kr. - 775.

Opgørelsen baseres på skønsmæssig vurdering og er derfor behæftet med usikkerhed.

Noter til årsrapporten

10 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Vissing Asset Management ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser på statusdagen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.539, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 15.500

Derudover har selskabet ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

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.

Jesper Vissing

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-610218700215
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2019 kl.: 17:51:34
Underskrevet med NemID

Peter Nielsen

Som Revisor NEM ID
RID: 46483954
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2019 kl.: 17:52:38
Underskrevet med NemID

Jesper Vissing

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-610218700215
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2019 kl.: 17:53:50
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 85af8d14xQth22670081