

# PPPG Invest A/S

c/o Direktør Gunnar Kjems, Peder Hvitfelds Stræde 12, st. tv., 1173 København K

CVR-nr. 26 78 67 89

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2019.

---

Gunnar Kjems  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for PPPG Invest 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 23. maj 2019

### Direktion

Gunnar Kjems  
Direktør

### Bestyrelse

Povl Fritzner  
Formand

Trine Bente Kjems

Gunnar Kjems

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i PPPG Invest A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for PPPG Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. 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 vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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.

København, den 23. maj 2019

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Christoffer Jensen

Statsautoriseret revisor  
mne34277

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	PPPG Invest A/S c/o Direktør Gunnar Kjems Peder Hvitfelds Stræde 12, st. tv. 1173 København K
	CVR-nr.: 26 78 67 89
	Stiftet: 18. september 2002
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Povl Fritzner, Formand Trine Bente Kjems Gunnar Kjems
<b>Direktion</b>	Gunnar Kjems, Direktør
<b>Revision</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital. Selskabet har investeret i erhvervsejendommen beliggende på Fabriksvej 13-15, 6980 Tim.

Selskabet har som sekundær aktivitet en ejerandel på 16,58% af et selskab, som har investeret i to tyske kontor- og lagerejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

En større del af selskabets ejendom er på nuværende tidspunkt ikke udlejet, hvilket kan have væsentlig indflydelse på ejendommens værdi i såvel positiv som negativ retning. Værdiansættelsen på regnskabstidspunktet er derfor behæftet med usikkerhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 2.740 t.kr. mod 3.193 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.630 t.kr. mod 1.890 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Egne kapitalandele**

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 293.000 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 43,86 % af virksomhedskapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PPPG Invest 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

### 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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

## 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.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **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 afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar 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**

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

Andre kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, måles til dagsværdi. I tilfælde, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, indregnes andre kapitalandele til kostpris. Såfremt kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives denne til lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealisationsværdi.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	2.740.323	3.193.326
Andre eksterne omkostninger	-147.766	-1.027.625
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-453.375	-742.929
Værdiregulering af investeringsejendomme	-11.400	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.127.782</b>	<b>1.422.772</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-742	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.127.040</b>	<b>1.422.772</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	11.842	1.105.549
Andre finansielle indtægter	8.491	12.413
Øvrige finansielle omkostninger	-55.120	-117.013
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.092.253</b>	<b>2.423.721</b>
1 Skat af årets resultat	-461.969	-533.377
<b>Årets resultat</b>	<b>1.630.284</b>	<b>1.890.344</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.630.284	1.890.344
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.630.284</b>	<b>1.890.344</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.508	0
3 Investeringsejendomme	14.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.021.508</u>	<u>14.000.000</u>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	972.097	4.420.281
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>972.097</u>	<u>4.420.281</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.993.605</u></b>	<b><u>18.420.281</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75.921	287.993
Periodeafgrænsningsposter	30.766	75.511
Tilgodehavender i alt	<u>106.687</u>	<u>363.504</u>
Likvide beholdninger	3.330.628	156.963
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.437.315</u></b>	<b><u>520.467</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.430.920</u></b>	<b><u>18.940.748</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	668.000	668.000
6 Overført resultat	14.307.153	12.676.869
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.975.153</b>	<b>13.344.869</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.009.200	857.972
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.009.200</b>	<b>857.972</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	967.563	2.082.787
Deposita	70.000	70.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.037.563	2.152.787
7 Gældsforpligtelser	709.364	1.510.089
Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.565	360.142
Selskabsskat	156.750	210.411
Anden gæld	381.457	444.126
Periodeafgrænsningsposter	23.868	60.352
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.409.004	2.585.120
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.446.567</b>	<b>4.737.907</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>18.430.920</b>	<b>18.940.748</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Nærtstående parter</b>		



## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	310.750	380.411
Årets regulering af udskudt skat	151.228	152.807
Regulering af tidligere års skat	-9	159
	<u><b>461.969</b></u>	<u><b>533.377</b></u>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2018	0	0
Tilgang i årets løb	22.250	0
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<u><b>22.250</b></u>	<u><b>0</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	0
Årets afskrivninger	-742	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<u><b>-742</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>21.508</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	20.832.989	20.832.989
Tilgang i årets løb	11.400	0
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<u><b>20.844.389</b></u>	<u><b>20.832.989</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-6.832.989	-6.832.989
Årets regulering til dagsværdi	-11.400	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<u><b>-6.844.389</b></u>	<u><b>-6.832.989</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>14.000.000</b></u>	<u><b>14.000.000</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

En større del af selskabets ejendom er på nuværende tidspunkt ikke udlejet, hvilket kan have væsentlig indflydelse på ejendommens værdi i såvel positiv som negativ retning. Værdiansættelsen på regnskabstidspunktet er derfor behæftet med usikkerhed.

### 4. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2018	1.940.000	1.940.000
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>1.940.000</b>	<b>1.940.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2018	2.480.281	2.359.683
Årets opskrivninger	11.842	1.105.549
Udlodning	-3.460.026	-984.951
<b>Opskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-967.903</b>	<b>2.480.281</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>972.097</b>	<b>4.420.281</b>

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	668.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse	0	168.000
	<b>668.000</b>	<b>668.000</b>

Virksomhedskapitalen sammensætter sig af 668.000 aktier a 1 kr. Selskabets beholdning af egne kapitalandele udgør ultimo 293.000 aktier a 1 kr. svarende til 43,86%.

### 6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2018	12.676.869	10.786.525
Årets overførte overskud eller underskud	1.630.284	1.890.344
	<b>14.307.153</b>	<b>12.676.869</b>

### 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	709.364	0	1.676.927	3.592.876
Deposita	0	0	70.000	70.000
	<b>709.364</b>	<b>0</b>	<b>1.746.927</b>	<b>3.662.876</b>

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser (fortsat)

Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017
----------------------------	-------------------------------	---------------------------------	--------------------------

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.747 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 14.000 t.kr.

### 9. Nærtstående parter

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

Direktør Gunnar Kjems  
Peder Hvitfeldts Stræde 12  
1173 København K

Gårdejer Povl Fritzner  
Fensmarksvej 9  
4160 Herlufmagle