

# **KariNette ApS**

**Kystvejen 92, Strøby Egede, 4600 Køge**

**CVR-nr. 27 59 99 58**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2019.

---

**Anette Kristensen**  
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                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for KariNette ApS.

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.

Køge, den 20. maj 2019

### **Direktion**

Anette Kristensen

Karina Bergstrand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i KariNette ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KariNette ApS 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.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 20. maj 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Grønbek  
statsautoriseret revisor  
mne34491

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

KariNette ApS  
Kystvejen 92  
Strøby Egede  
4600 Køge

CVR-nr.: 27 59 99 58  
Stiftet: 1. januar 2004  
Hjemsted: Stevns  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Anette Kristensen  
Karina Bergstrand

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudlejning og -investering.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets drift har i regnskabsåret ikke været væsentligt påvirket af øvrige forhold end de, som følger af den generelle markedsudvikling.

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

Der er ikke regnskabsmæssige forhold, hvor udøvede skøn har eller vil påvirke selskabets resultat eller balance i væsentlig grad.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.286 t.kr. mod -2.837 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KariNette ApS 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og tab på debitorer.

### **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.

### **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 tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

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

### **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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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”.

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

Kapitalandele i tilknyttede 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 samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 KariNette ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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><br>kr. | <u>2017</u><br>t.kr. |
|--|--------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>1.397.371</b>   | <b>1.333</b>         |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                   | 1.767.047          | 70                   |
| Andre driftsomkostninger                                   | -454.402           | -521                 |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>2.710.016</b>   | <b>882</b>           |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      | -336.048           | -3.315               |
| Øvrige finansielle omkostninger                            | -540.616           | -269                 |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>1.833.352</b>   | <b>-2.702</b>        |
| 2 Skat af årets resultat                                   | -547.239           | -135                 |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>1.286.113</b>   | <b>-2.837</b>        |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                    |                      |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -98.889            | -4.148               |
| Overføres til overført resultat                            | 1.385.002          | 1.311                |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>1.286.113</b>   | <b>-2.837</b>        |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  | 2018                     | 2017                 |
|--------------------------|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>              |  | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                          |                      |
| 3                        | Investeringsejendomme                        | 22.000.000               | 20.200               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>22.000.000</u>        | <u>20.200</u>        |
| 4                        | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 0                        | 3.048                |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>0</u>                 | <u>3.048</u>         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>22.000.000</u></b> | <b><u>23.248</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                          |                      |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                        | 385                  |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 2.441.000                | 47                   |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>2.441.000</u>         | <u>432</u>           |
|                          | Likvide beholdninger                         | 271.495                  | 310                  |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>2.712.495</u></b>  | <b><u>742</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>24.712.495</u></b> | <b><u>23.990</u></b> |

**Balance 31. december**

| <u>Note</u>  | 2018<br>kr.       | 2017<br>t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>  |                   |               |
| <b>Egenkapital</b>   |                   |               |
| 5 Selskabskapital  | 125.000           | 125           |
| 5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0                 | 99            |
| 5 Overført resultat  | 8.434.976         | 7.050         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                     | <b>8.559.976</b>  | <b>7.274</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                |                   |               |
| Hensættelser til udskudt skat                                | 1.266.377         | 878           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                          | <b>1.266.377</b>  | <b>878</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                    |                   |               |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter                             | 9.031.981         | 9.148         |
| 6 Deposita   | 351.760           | 379           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                        | 9.383.741         | 9.527         |
| 6 Gældsforpligtelser   | 115.470           | 115           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                     | 339.030           | 230           |
| Selskabsskat   | 132.488           | 93            |
| Anden gæld   | 4.911.013         | 5.873         |
| Periodeafgrænsningsposter                                    | 4.400             | 0             |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                        | 5.502.401         | 6.311         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                              | <b>14.886.142</b> | <b>15.838</b> |
| <b>Passiver i alt</b>  | <b>24.712.495</b> | <b>23.990</b> |
| <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>               |                   |               |
| <b>8 Eventualposter</b>                                      |                   |               |



## Noter

|   | 2018<br>kr.       | 2017<br>t.kr. |
|---|-------------------|---------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |                   |               |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                                  | 2                 | 2             |
| Selskabet har ikke udbetalt løn til direktørerne i regnskabsåret (2017: 0 kr.). |                   |               |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>  |                   |               |
| Skat af årets resultat  | 158.488           | 120           |
| Årets regulering af udskudt skat  | 388.751           | 15            |
|   | <b>547.239</b>    | <b>135</b>    |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>   |                   |               |
| Kostpris 1. januar  | 16.210.789        | 15.281        |
| Tilgang i årets løb   | 32.953            | 930           |
| <b>Kostpris 31. december</b>  | <b>16.243.742</b> | <b>16.211</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar  | 3.989.211         | 3.919         |
| Årets regulering til dagsværdi  | 1.767.047         | 70            |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>                                    | <b>5.756.258</b>  | <b>3.989</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                                       | <b>22.000.000</b> | <b>20.200</b> |

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 4,25 |
|------------------------------------|------|

## Noter

|   | 31/12 2018<br>kr. | 31/12 2017<br>t.kr.   |                  |                  |
|---|-------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| <b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>                        |                   |                       |                  |                  |
| Kostpris 1. januar  | 2.394.000         | 2.394                 |                  |                  |
| Afgang i årets løb  | -2.394.000        | 0                     |                  |                  |
| <b>Kostpris 31. december</b>  | <b>0</b>          | <b>2.394</b>          |                  |                  |
| Opskrivninger 1. januar   | 1.486.904         | 4.525                 |                  |                  |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill                              | -336.048          | -3.038                |                  |                  |
| Årets tilbageførsler på afgang  | -1.150.856        | 0                     |                  |                  |
| <b>Opskrivninger 31. december</b>   | <b>0</b>          | <b>1.487</b>          |                  |                  |
| Afskrivninger på goodwill 1. januar                                       | -832.809          | -555                  |                  |                  |
| Årets afskrivninger på goodwill   | 0                 | -278                  |                  |                  |
| Tilbageførte afskrivninger på goodwill vedrørende afhændede kapitalandele | 832.809           | 0                     |                  |                  |
| <b>Afskrivninger på goodwill 31. december</b>                             | <b>0</b>          | <b>-833</b>           |                  |                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                                 | <b>0</b>          | <b>3.048</b>          |                  |                  |
| <br>  |                   |                       |                  |                  |
| <b>5. Egenkapital</b>   |                   |                       |                  |                  |
|   | <b>Selskabs-</b>  | <b>Reserve for</b>    | <b>Overført</b>  | <b>I alt</b>     |
|   | <b>kapital</b>    | <b>nettoopskriv-</b>  | <b>resultat</b>  | <b>kr.</b>       |
|   | <b>kr.</b>        | <b>ning efter den</b> | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
|   | <b>kr.</b>        | <b>indre værdis</b>   | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
|   | <b>kr.</b>        | <b>metode</b>         | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
|   | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>            | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| Egenkapital 1. januar   | 125.000           | 98.889                | 7.049.974        | 7.273.863        |
| Årets overførte overskud eller underskud                                  | 0                 | -98.889               | 1.385.002        | 1.286.113        |
| <b>Egenkapital 31. december</b>   | <b>125.000</b>    | <b>0</b>              | <b>8.434.976</b> | <b>8.559.976</b> |

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

|                                   | Afdrag<br>første år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. | Gæld i alt<br>31/12 2018<br>kr. | Gæld i alt<br>31/12 2017<br>t.kr. |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 115.470                    | 7.281.601                     | 9.147.451                       | 9.263                             |
| Deposita                          | 0                          | 0                             | 351.762                         | 379                               |
|                                   | <b>115.470</b>             | <b>7.281.601</b>              | <b>9.499.213</b>                | <b>9.642</b>                      |

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.147 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 22.000 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Fuglebæk ApS, CVR-nr. 27396178 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

# Penneo

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

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

## Anette Kristensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-801372032569

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-05-20 21:42:34Z

NEM ID 

## Karina Bergstrand

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-662100485520

IP: 87.58.xxx.xxx

2019-05-27 06:22:50Z

NEM ID 

## Morten Grønbek

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:22450139

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-05-27 06:45:30Z

NEM ID 

## Karina Bergstrand

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-662100485520

IP: 87.58.xxx.xxx

2019-05-27 10:26:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EOKXE-5G4LA-UX3QE-EV2ZL-4Z8LJ-14HPJ

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>