

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

**Ejendomsselskabet Sjælland ApS**

Mitchellsgade 23, 4.  
1568 København V

CVR nr. 27990045

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 20. maj 2019

**Dirigent**

Flemming Gøtze

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Ejendomsselskabet Sjælland ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2019

### Direktion

Flemming Gøtze

### Bestyrelse

Flemming Gøtze

Mogens Jørgensen

Anne-Merete Laurent Gøtze

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sjælland ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sjælland 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 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 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- \* 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.

Ringsted, den 20. maj 2019

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sjælland ApS for regnskabsåret 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat. Kapitalandele fra disse virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det 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 dattervirksomhedens underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede og unoterede værdipapirer, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Værdipapirerne måles til dagsværdi på balancedagen.

Børsnoterede aktier måles til børskursen på balancedagen. Unoterede aktier måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og -teknikker. Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig kapitalværdi sker der måling til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

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



## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	-112.757	-102.883
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.129.274	7.760.436
Andre finansielle indtægter	487	590
Øvrige finansielle omkostninger	0	-115
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.017.004</b>	<b>7.658.028</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.017.004</b>	<b>7.658.028</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.638.165	7.760.436
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	105.000
Overført resultat	-729.161	-207.408
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.017.004</b>	<b>7.658.028</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	37.851.713	36.722.439
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.952	1.500
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>37.853.665</b>	<b>36.723.939</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>37.853.665</b>	<b>36.723.939</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.742	160.697
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>11.742</b>	<b>160.697</b>
Likvide beholdninger	24.988	93.755
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>24.988</b>	<b>93.755</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>36.730</b>	<b>254.452</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>37.890.395</b>	<b>36.978.391</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
<b>1. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	37.090.603	35.452.438
Overført resultat	436.042	1.165.203
Udbytte for regnskabsåret	108.000	105.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>37.834.645</b>	<b>36.922.641</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.750	43.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	12.000	12.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>55.750</b>	<b>55.750</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>55.750</b>	<b>55.750</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>37.890.395</b>	<b>36.978.391</b>
2. Væsentlige aktiviteter		
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4. Eventualposter		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	200.000	200.000
<b>Ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>		
Primo	35.452.438	27.692.002
Årets resultatandel	1.638.165	7.760.436
<b>Ultimo</b>	<b>37.090.603</b>	<b>35.452.438</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	1.165.203	1.372.611
Overført fra resultatdisponering	-729.161	-207.408
<b>Ultimo</b>	<b>436.042</b>	<b>1.165.203</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	105.000	100.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	105.000
Udbetalt udbytte	-105.000	-100.000
<b>Ultimo</b>	<b>108.000</b>	<b>105.000</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>37.834.645</b>	<b>36.922.641</b>

### 2. Væsentlige aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at foretage anlægsinvestering i fast ejendom og værdipapirer, samt drive ejendomsadministration, og dermed beslægtet virksomhed.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed for datterselskabers engagements med bank og finansieringsinstitut. Selskabet har stillet sikkerhed i værdipapirdepoter for engagements med bank.

### 4. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

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.

### Flemming Gøtze

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-769520895031  
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2019 kl.: 09:33:45  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Flemming Gøtze

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-769520895031  
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2019 kl.: 09:33:45  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Flemming Gøtze

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-769520895031  
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2019 kl.: 09:33:45  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Mogens Jørgensen

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-476707270515  
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2019 kl.: 16:59:40  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Anne-Merete Laurent Gøtze

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-359942370288  
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2019 kl.: 10:56:28  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Tom Sønderup

---

Som Revisor  
RID: 1232019958738  
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2019 kl.: 17:13:44  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: c3ed464drJh21865249