

# Årsrapport 2017/18

**CVR-nr. 28 71 94 85**

**TW Ejendomme ApS**

**Plantagevej 60**

**3460 Birkerød**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2019.

---

Torben Lymann Wibroe  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for TW Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 1. april 2019

**Direktion**

Torben Lymann Wibroe

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til anpartshaveren i TW Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TW Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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.

Glostrup, den 1. april 2019

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne3644

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

TW Ejendomme ApS  
Plantagevej 60  
3460 Birkerød

E-mail: tw-ejendomme@mail.dk

CVR-nr.: 28 71 94 85

Stiftet: 1. juni 2005

Hjemsted: Rudersdal Kommune

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Torben Lyman Wibroe

**Revision**

PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Hovedvejen 56  
2600 Glostrup

**Modervirksomhed**

COCO Invest, Birkerød ApS

## Hovedtal

---

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttotab	-981	610	1.159	1.395	3.407
Resultat af ordinær primær drift	-946	519	919	2.890	3.617
Finansielle poster, netto	-759	-898	-608	5.500	-938
Årets resultat	-1.332	-335	259	7.809	2.042
<b>Balance:</b>					
Balancesum	41.984	41.703	41.269	43.100	35.993
Egenkapital	17.373	18.705	19.040	18.781	10.972



## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom, købs-/ejendomsudvikling og videresalg af ejendomme samt andre handels- og investeringsaktiviteter.

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

Årets resultat efter skat udgør -1.332 t.kr. mod -335 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TW Ejendomme 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.

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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, vareforbrug, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Nettoomsætning omfatter andre indtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift, administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed 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.

### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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".

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 TW Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-981.112</b>	<b>610.189</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	35.265	-91.597
<b>Driftsresultat</b>	<b>-945.847</b>	<b>518.592</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	38.220
Øvrige finansielle omkostninger	-759.346	-935.737
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.705.193</b>	<b>-378.925</b>
1 Skat af årets resultat	373.581	43.968
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.331.612</b>	<b>-334.957</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.331.612	-334.957
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.331.612</b>	<b>-334.957</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	181.490	322.225
3 Investeringsejendomme	38.124.276	37.397.064
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.305.766</u>	<u>37.719.289</u>
Deposita	72.250	134.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>72.250</u>	<u>134.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>38.378.016</u></b>	<b><u>37.853.289</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	2.667.267	2.667.267
Varebeholdninger i alt	<u>2.667.267</u>	<u>2.667.267</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	359.144	478.823
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	159.143	0
Andre tilgodehavender	288.591	524.139
Tilgodehavender i alt	<u>806.878</u>	<u>1.002.962</u>
Likvide beholdninger	131.995	179.412
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.606.140</u></b>	<b><u>3.849.641</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>41.984.156</u></b>	<b><u>41.702.930</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	17.248.412	18.580.024
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.373.412</b>	<b>18.705.024</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
6 Hensættelser til udskudt skat	1.238.010	1.489.652
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.238.010</b>	<b>1.489.652</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	7.788.110	8.845.827
7 Pantebrevsgæld	4.465.126	4.404.003
7 Deposita	1.073.926	937.231
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.327.162	14.187.061
7 Kortfristet del af langfristet gæld	1.110.000	1.196.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.186.051	1.614.920
Anden gæld	4.749.521	4.510.273
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.045.572	7.321.193
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.372.734</b>	<b>21.508.254</b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b>41.984.156</b>	 <b>41.702.930</b>
 <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		



## Noter

---

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-251.642	-43.968
Regulering af tidligere års skat	-121.939	0
	<u><b>-373.581</b></u>	<u><b>-43.968</b></u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
		<u></u>
Kostpris 1. oktober 2017		627.333
Tilgang		110.000
Afgang		-240.675
		<u><b>496.658</b></u>
<b>Kostpris 30. september 2018</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017		305.108
Årets afskrivninger		79.836
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-69.776
		<u><b>315.168</b></u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2018</b>		
		<u><b>181.490</b></u>

## Noter

---

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2017	35.171.346	32.313.436
Tilgang i årets løb	<u>727.212</u>	<u>2.857.910</u>
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b><u>35.898.558</u></b>	<b><u>35.171.346</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2017	<u>2.225.718</u>	<u>2.225.718</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2018</b>	<b><u>2.225.718</u></b>	<b><u>2.225.718</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b><u>38.124.276</u></b>	<b><u>37.397.064</u></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:  
6,5 - 7 %

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2017	18.580.024	18.914.981
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.331.612</u>	<u>-334.957</u>
	<b><u>17.248.412</u></b>	<b><u>18.580.024</u></b>

## Noter

---

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2017	1.489.652	1.534.993
Regulering af udskudt skat primo	0	-48.673
Udskudt skat af årets resultat	-251.642	3.332
	<u><b>1.238.010</b></u>	<u><b>1.489.652</b></u>
 Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	1.898.343	1.741.960
Tab til fremførsel	-17.089	-17.089
Fremført underskud fra tidligere år	-643.244	-235.219
	<u><b>1.238.010</b></u>	<u><b>1.489.652</b></u>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.000.000	2.608.110	8.788.111	9.761.827
Pantebrevsgæld	110.000	479.845	4.575.126	4.684.002
Deposita	0	1.073.926	1.073.926	937.231
	<u><b>1.110.000</b></u>	<u><b>4.161.881</b></u>	<u><b>14.437.163</b></u>	<u><b>15.383.060</b></u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.788 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 28.536 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pantebrevsgæld, 4.575 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 5.334 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 11.000 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 28.536 t.kr. Ejerpantebrevene er til selskabets egen disposition.

Til sikkerhed for anden gæld 676 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.200 t.kr.

## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 235 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på henholdsvis 1, 5, 9, 26, 27 og 47 måneder og en samlet restleasingydelse på 528 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med COCO Invest, Birkerød ApS, CVR-nr. 32 29 42 78 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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