

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



# Årsrapport 2016/17

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

**TW Ejendomme ApS**

**Plantagevej 60**

**3460 Birkerød**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2018.

---

Torben Lymann Wibroe  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |                    |
| Ledespåtegning  | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning              | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |                    |
| Selskabsoplysninger                                     | 5                  |
| Hovedtal  | 6                  |
| Ledelsesberetning                                       | 7                  |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 8                  |
| Resultatopgørelse                                       | 12                 |
| Balance   | 13                 |
| Noter   | 15                 |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 23. marts 2018

**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 2016 - 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 23. marts 2018

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

H. Munkebo Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 3644

## 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>2016/17</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> | <u>2013/14</u> | <u>2012/13</u> |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                  | <u>t.kr.</u>   | <u>t.kr.</u>   | <u>t.kr.</u>   | <u>t.kr.</u>   | <u>t.kr.</u>   |
| <b>Resultatopgørelse:</b>        |                |                |                |                |                |
| Bruttofortjeneste                | 610            | 1.159          | 1.395          | 3.407          | 2.004          |
| Resultat af ordinær primær drift | 519            | 919            | 2.890          | 3.617          | 1.413          |
| Finansielle poster, netto        | -898           | -608           | 5.500          | -938           | -512           |
| Årets resultat                   | -335           | 259            | 7.809          | 2.042          | 706            |
| <b>Balance:</b>                  |                |                |                |                |                |
| Balancesum                       | 41.703         | 41.269         | 43.100         | 35.993         | 35.548         |
| Egenkapital                      | 18.705         | 19.040         | 18.781         | 10.972         | 8.930          |



## 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 -335 t.kr. mod 259 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

### **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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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 ejendommens 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 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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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.

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

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

| <u>Note</u>  | <u>2016/17</u>  | <u>2015/16</u>   |
|--|-----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>610.189</b>  | <b>1.159.244</b> |
| 1 Personaleomkostninger                                  | 0               | -168.750         |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver        | -91.597         | -71.430          |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>518.592</b>  | <b>919.064</b>   |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 38.220          | 139.689          |
| Andre finansielle indtægter                              | 0               | 548.404          |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                        | -935.737        | -1.295.762       |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>-378.925</b> | <b>311.395</b>   |
| 3 Skat af årets resultat                                 | 43.968          | -52.185          |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>-334.957</b> | <b>259.210</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                 |                  |
| Overføres til overført resultat                          | 0               | 259.210          |
| Disponeret fra overført resultat                         | -334.957        | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>-334.957</b> | <b>259.210</b>   |

## Balance 30. september

---

| <b>Aktiver</b>                               |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>2017</u>              | <u>2016</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                          |                          |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar    | 322.225                  | 312.349                  |
| 5 Investeringsejendomme                      | 37.397.064               | 34.539.154               |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>37.719.289</u>        | <u>34.851.503</u>        |
| Deposita                                     | 134.000                  | 14.000                   |
| Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>134.000</u>           | <u>14.000</u>            |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>37.853.289</u></b> | <b><u>34.865.503</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                          |                          |
| Fremstillede varer og handelsvarer           | 0                        | 44.000                   |
| Aktiver bestemt for salg                     | 2.667.267                | 2.667.267                |
| Varebeholdninger i alt                       | <u>2.667.267</u>         | <u>2.711.267</u>         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 478.823                  | 170.927                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                        | 3.169.238                |
| Andre tilgodehavender                        | 524.139                  | 308.232                  |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>1.002.962</u>         | <u>3.648.397</u>         |
| Likvide beholdninger                         | 179.412                  | 43.768                   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>3.849.641</u></b>  | <b><u>6.403.432</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>41.702.930</u></b> | <b><u>41.268.935</u></b> |

## Balance 30. september

---

| <b>Passiver</b>                                     |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Note</b>   | <b>2017</b>           | <b>2016</b>           |
| <b>Egenkapital</b>                                  |                       |                       |
| 6 Virksomhedskapital                                | 125.000               | 125.000               |
| 7 Overført resultat                                 | 18.580.024            | 18.914.981            |
| <b>Egenkapital i alt</b>                            | <b>18.705.024</b>     | <b>19.039.981</b>     |
| <br><b>Hensatte forpligtelser</b>                   |                       |                       |
| 8 Hensættelser til udskudt skat                     | 1.489.652             | 1.582.293             |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                 | <b>1.489.652</b>      | <b>1.582.293</b>      |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>                       |                       |                       |
| 9 Gæld til realkreditinstitutter                    | 8.845.827             | 9.767.597             |
| 9 Pantebrevsgæld                                    | 4.404.003             | 1.273.268             |
| 9 Deposita  | 942.231               | 1.051.852             |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt               | 14.192.061            | 12.092.717            |
| 9 Kortfristet del af langfristet gæld               | 1.196.000             | 1.139.000             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                   | 1.614.920             | 1.122.241             |
| Anden gæld  | 4.505.273             | 6.292.703             |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt               | 7.316.193             | 8.553.944             |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                     | <b>21.508.254</b>     | <b>20.646.661</b>     |
| <br><b>Passiver i alt</b>                           | <br><b>41.702.930</b> | <br><b>41.268.935</b> |
| <br><b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                       |                       |
| <b>11 Eventualposter</b>                            |                       |                       |



## Noter

---

|  | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u>   |
|--|----------------|--|
| <b>1. Personalemkostninger</b>                     |                |  |
| Lønninger og gager                                 | 0              | 168.750  |
|  | <u>0</u>       | <u>168.750</u>   |
| <br>   |                |  |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                |  |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0              | 7.449  |
| Andre finansielle omkostninger                     | 935.737        | 1.288.313  |
|  | <u>935.737</u> | <u>1.295.762</u>                                       |
| <br>   |                |  |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                   |                |  |
| Skat af årets resultat                             | 0              | -76.200  |
| Årets regulering af udskudt skat                   | -43.968        | 128.385  |
|  | <u>-43.968</u> | <u>52.185</u>  |
| <br>   |                |  |
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>                 |                | <b>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel<br/>og inventar</b> |
|  |                | <u>525.860</u>   |
| Kostpris 1. oktober 2016                           |                | 525.860  |
| Tilgang  |                | 101.473  |
|  |                | <u>627.333</u>   |
| <b>Kostpris 30. september 2017</b>                 |                | <b>627.333</b>   |
|  |                | <u>213.511</u>   |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016              |                | 213.511  |
| Årets afskrivninger                                |                | 91.597   |
|  |                | <u>305.108</u>   |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. september 2017</b>    |                | <b>305.108</b>   |
|  |                | <u>322.225</u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>    |                | <b>322.225</b>   |

## Noter

---

|  | <u>30/9 2017</u>         | <u>30/9 2016</u>         |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>5. Investeringsejendomme</b>                    |                          |                          |
| Kostpris 1. oktober 2016                           | 32.313.436               | 32.113.436               |
| Tilgang i årets løb                                | 2.857.910                | 200.000                  |
| <b>Kostpris 30. september 2017</b>                 | <b><u>35.171.346</u></b> | <b><u>32.313.436</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2016           | 2.225.718                | 2.225.718                |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. september 2017</b> | <b><u>2.225.718</u></b>  | <b><u>2.225.718</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>    | <b><u>37.397.064</u></b> | <b><u>34.539.154</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 %

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>6. Virksomhedskapital</b>             |                          |                          |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2016       | 125.000                  | 125.000                  |
|  | <b><u>125.000</u></b>    | <b><u>125.000</u></b>    |
| <b>7. Overført resultat</b>              |                          |                          |
| Overført resultat 1. oktober 2016        | 18.914.981               | 18.655.771               |
| Årets overførte overskud eller underskud | -334.957                 | 259.210                  |
|  | <b><u>18.580.024</u></b> | <b><u>18.914.981</u></b> |

## Noter

---

|   | <u>30/9 2017</u> | <u>30/9 2016</u> |
|---|------------------|------------------|
| <b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>       |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2016 | 1.534.993        | 1.436.819        |
| Regulering af udskudt skat primo              | -48.673          | 0                |
| Udskudt skat af årets resultat                | 3.332            | 145.474          |
|   | <u>1.489.652</u> | <u>1.582.293</u> |
| <br>  |                  |                  |
| Udskudt skat påhviler følgende poster:        |                  |                  |
| Materielle anlægsaktiver                      | 1.741.960        | 1.599.382        |
| Tab til fremførsel                            | -17.089          | -17.089          |
| Fremført underskud fra tidligere år           | -235.219         | 0                |
|   | <u>1.489.652</u> | <u>1.582.293</u> |

## 9. Gældsforpligtelser

|                                | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>30/9 2017</u> | <u>Gæld i alt<br/>30/9 2016</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 916.000                     | 5.063.744                      | 9.761.827                       | 10.683.597                      |
| Pantebrevsgæld                 | 280.000                     | 4.484.002                      | 4.684.002                       | 1.496.268                       |
| Deposita                       | 0                           | 942.231                        | 942.231                         | 1.051.852                       |
|                                | <u>1.196.000</u>            | <u>10.489.977</u>              | <u>15.388.060</u>               | <u>13.231.717</u>               |

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.762 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 28.536 t.kr.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld, 4.684 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 6.003 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 11.000 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 28.536 t.kr. Ejerpantebrevene er til selskabets egen disposition.

Til sikkerhed for anden gæld 696 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 3.926 t.kr.

## Noter

---

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 294 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på henholdsvis 4, 13, 21 og 22 måneder og en samlet rest-leasingydelse på 381 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.