

# Simpson Holding ApS

Vibekegade 8, 2. sal, 2100 København Ø  
CVR-nr. 31 78 46 46

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.04.19

Thomas Simpson  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 28

---

---

**Selskabet**

---

Simpson Holding ApS  
Vibekegade 8, 2. sal  
2100 København Ø  
Hjemsted: København Ø  
CVR-nr.: 31 78 46 46  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Thomas Simpson

---

**Revision**

---

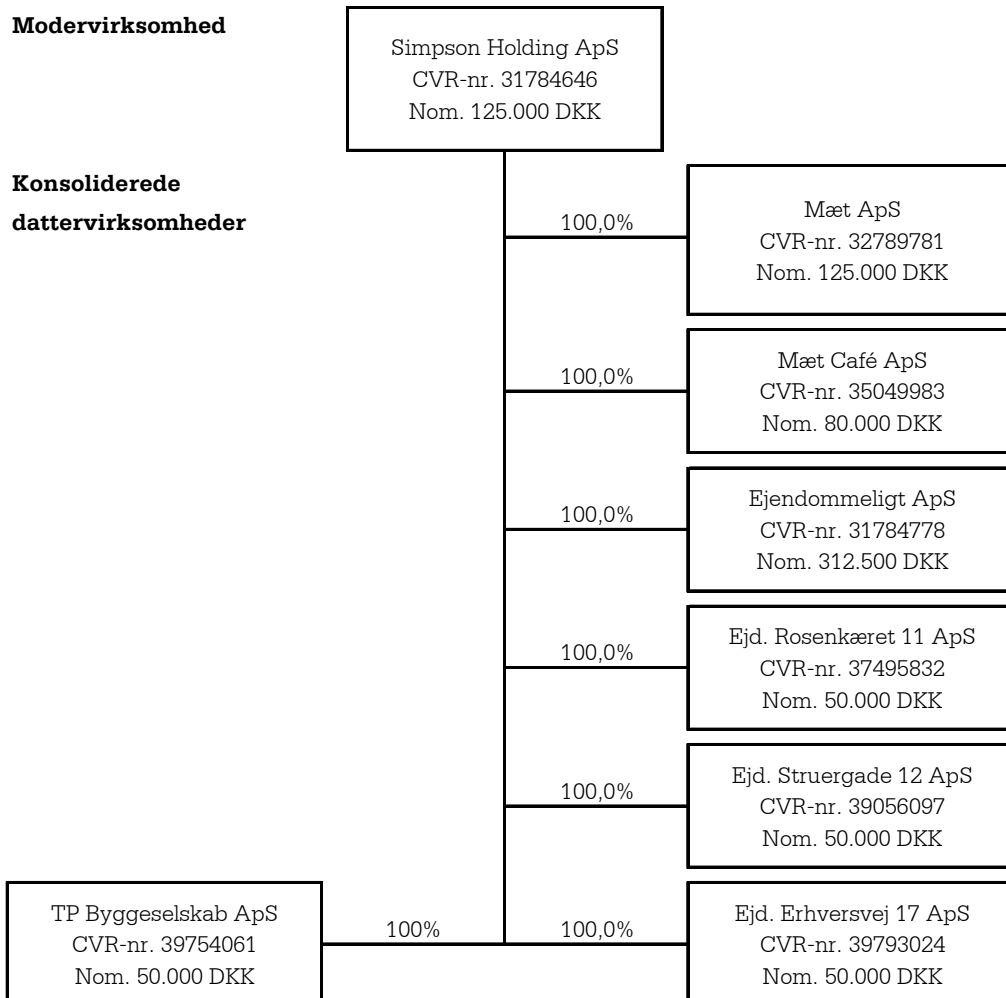
Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomheder**

---

Mæt Café ApS, København  
Mæt ApS, København  
Ejendommeligt ApS, København  
Ejendommen Rosenkæret 11 ApS, København  
Ejd. Struergade 11 ApS, København  
Ejd. Erhvervsvej 17 ApS, København  
TP Byggeselskab ApS, København



Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Simpson Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 11. april 2019

**Direktionen**

Thomas Simpson

## Til kapitalejeren i Simpson Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Simpson Holding ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 11. april 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Bach

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16679



### **Væsentligste aktiviteter**

Koncerns hovedaktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 6.435.040 mod DKK 2.183.698 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.858.737.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK	
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>994.052</b>	<b>3.062.349</b>	<b>-2.165</b>	<b>3.721</b>
1	Personaleomkostninger	-1.167.483	-1.895.383	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-173.431</b>	<b>1.166.966</b>	<b>-2.165</b>	<b>3.721</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-34.629	0	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-173.431</b>	<b>1.132.337</b>	<b>-2.165</b>	<b>3.721</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.938.760	1.820.000	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>8.765.329</b>	<b>2.952.337</b>	<b>-2.165</b>	<b>3.721</b>
	Andre driftsomkostninger	-102.168	0	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>8.663.161</b>	<b>2.952.337</b>	<b>-2.165</b>	<b>3.721</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	6.010.107	3.131.463
	Andre finansielle indtægter	14.495	77.905	57.706	77.516
	Andre finansielle omkostninger	-447.119	-219.728	-708	-28.712
	<b>Resultat før skat</b>	<b>8.230.537</b>	<b>2.810.514</b>	<b>6.064.940</b>	<b>3.183.988</b>
3	Skat af årets resultat	-1.795.497	-626.816	-43.844	-17.864
	<b>Årets resultat</b>	<b>6.435.040</b>	<b>2.183.698</b>	<b>6.021.096</b>	<b>3.166.124</b>

### Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	6.088.634	3.143.463
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	107.800	108.000	107.800
	Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	0	-76.426	0	0
	Overført resultat	6.327.040	2.152.324	-175.538	-85.139
	<b>I alt</b>	<b>6.435.040</b>	<b>2.183.698</b>	<b>6.021.096</b>	<b>3.166.124</b>

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	59.238.760	41.300.000	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	102.168	0	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>59.238.760</b>	<b>41.402.168</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	12.368.792	8.878.982
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	2.041.563
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.368.792</b>	<b>10.920.545</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>59.238.760</b>	<b>41.402.168</b>	<b>12.368.792</b>	<b>10.920.545</b>
	Råvarer og hjælpematerialer	0	103.386	0	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>103.386</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	448.067	236.414	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	12.958.119	4.915.485
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	79.937	0
	Andre tilgodehavender	408.518	1.409.411	408.518	578.812
	Periodeafgrænsningsposter	0	30.000	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>856.585</b>	<b>1.675.825</b>	<b>13.446.574</b>	<b>5.494.297</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.920</b>	<b>11.776</b>	<b>79</b>	<b>503</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>861.505</b>	<b>1.790.987</b>	<b>13.446.653</b>	<b>5.494.800</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>60.100.265</b>	<b>43.193.155</b>	<b>25.815.445</b>	<b>16.415.345</b>

Note	<b>PASSIVER</b>				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	
	Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	11.067.197	7.607.887
	Overført resultat	14.625.737	8.599.440	3.558.540	1.318.568
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	107.800	108.000	107.800
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>14.858.737</b>	<b>8.832.240</b>	<b>14.858.737</b>	<b>9.159.255</b>
	Minoritetsinteresser	0	-76.426	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.858.737</b>	<b>8.755.814</b>	<b>14.858.737</b>	<b>9.159.255</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.130.208	1.636.674	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.130.208</b>	<b>1.636.674</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6	Ansvarlig lånekapital	4.561.571	5.434.266	3.728.300	4.600.995
6	Gæld til realkreditinstitutter	28.263.610	20.482.544	0	0
6	Deposita	1.303.688	973.948	0	0
6	Anden gæld	574.000	0	574.000	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>34.702.869</b>	<b>26.890.758</b>	<b>4.302.300</b>	<b>4.600.995</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.801.722	730.000	168.000	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.071.593	1.231.035	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.000	101.371	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.404.466	1.987.862
	Deposita	165.477	95.419	0	0
	Selskabsskat	201.468	874.828	0	597.738
	Anden gæld	4.088.191	2.877.256	3.081.942	69.495
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.408.451</b>	<b>5.909.909</b>	<b>6.654.408</b>	<b>2.655.095</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>42.111.320</b>	<b>32.800.667</b>	<b>10.956.708</b>	<b>7.256.090</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>60.100.265</b>	<b>43.193.155</b>	<b>25.815.445</b>	<b>16.415.345</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18							
Saldo pr. 01.01.18	125.000	0	8.599.440	107.800	8.832.240	-76.426	8.755.814
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-213.814	0	-213.814	0	-213.814
Betalt udbytte	0	0	0	-107.800	-107.800	0	-107.800
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-86.929	0	-86.929	76.426	-10.503
Forslag til resultatdisponering	0	0	6.327.040	108.000	6.435.040	0	6.435.040
Saldo pr. 31.12.18	125.000	0	14.625.737	108.000	14.858.737	0	14.858.737

## Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18							
Saldo pr. 01.01.18	125.000	7.607.887	1.318.568	107.800	9.159.255	0	9.159.255
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-2.415.510	2.415.510	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-213.814	0	0	-213.814	0	-213.814
Betalt udbytte	0	0	0	-107.800	-107.800	0	-107.800
Forslag til resultatdisponering	0	6.088.634	-175.538	108.000	6.021.096	0	6.021.096
Saldo pr. 31.12.18	125.000	11.067.197	3.558.540	108.000	14.858.737	0	14.858.737

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 DKK	2017 DKK	2018 DKK	2017 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	1.131.898	1.808.684	0	0
Andre omkostninger til social sikring	10.562	24.259	0	0
Andre personaleomkostninger	25.023	62.440	0	0
I alt	1.167.483	1.895.383	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	6	6	0	0

## 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	6.008.787	3.131.463
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	1.320	0
I alt	0	0	6.010.107	3.131.463

## 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	293.468	274.450	12.063	0
Årets aktuelle skat	0	20.504	0	17.864
Årets regulering af udskudt skat	1.470.248	331.862	0	0
Regulering af skat fra tidligere år	31.781	0	31.781	0
I alt	1.795.497	626.816	43.844	17.864

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.18	33.056.965	301.326
Tilgang i året	9.000.000	0
Afgang i året	0	-301.326
Kostpris pr. 31.12.18	42.056.965	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	0	-199.158
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	199.158
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	8.571.051	0
Dagsværdireguleringer i året	8.610.744	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	17.181.795	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	59.238.760	0
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	42.056.965	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

De normaliserede driftsresultater og afkastkrav for koncernens investeringsejendomme, fremgår af de selvstændige årsrapporter for dattervirksomhederne.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.18	1.271.095
Tilgang i året	110.500
Afgang i året	-80.000
Kostpris pr. 31.12.18	1.301.595
Opskrivninger pr. 01.01.18	7.607.887
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	79.847
Årets resultat fra kapitalandele	6.008.787
Udbytte relateret til kapitalandele	-2.415.510
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-213.814
Opskrivninger pr. 31.12.18	11.067.197
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	12.368.792
Navn og hjemsted:	
Ejerandel	
Dattervirksomheder:	
Mæt Café ApS, København	100%
Mæt ApS, København	100%
Ejendommeligt ApS, København	100%
Ejendommen Rosenkæret 11 ApS, København	100%
Ejd. Struergade 11 ApS, København	100%
Ejd. Erhvervsvej 17 ApS, København	100%
TP Byggeselskab ApS, København	100%



**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
-------------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Ansvarlig lånekapital	0	0	4.561.571	5.434.266
Gæld til realkreditinstitutter	1.458.082	17.919.221	29.721.692	21.212.544
Deposita	175.640	0	1.479.328	973.948
Anden gæld	168.000	0	742.000	0
I alt	1.801.722	17.919.221	36.504.591	27.620.758

Modervirksomhed:

Ansvarlig lånekapital	0	0	3.728.300	4.600.995
Anden gæld	168.000	0	742.000	0
I alt	168.000	0	4.470.300	4.600.995

## 7. Eventualforpligtelser

Koncernen:

### *Leasingforpligtelser*

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 58 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 2, i alt t.DKK 116.

### *Kautionsforpligtelser*

Koncernen har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. De omfattede tilknyttede virksomheder er Ejendommeligt ApS, Ejd. Erhvervsvej 17 ApS og Mæt ApS. Kautionen er maksimeret til t.DKK 6.053. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 6.043.

Modervirksomheden:

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. De omfattede tilknyttede virksomheder er Ejendommeligt ApS, Ejd. Erhvervsvej 17 ApS og Mæt ApS. Kautionen er maksimeret til t.DKK 6.053. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 6.043.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 29.722 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.239.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 25.357, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 59.239. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 25.357 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 0 henligger i koncernens besiddelse. Samme ejerpantebreve ligger til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 6.043.

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der i modervirksomheden måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.