



Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS

**Bundsvej 55
3520 Værløse**

CVR nr. 32 27 56 56

**Årsrapport for 2017/2018
9. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14. august 2018
Dirigent

Navn: Jesper Ravn Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for perioden 1. maj 2017 til 30. april 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2017/2018	11
Balance pr. 30. april 2018	12
Egenkapitalopgørelse for 2017/2018	14
Noter	15

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS for regnskabsåret 2017/2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 til 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 10. august 2018

Direktion:

Jesper Ravn Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 til 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 til 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Albertslund, den 10. august 2018

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm
Registreret revisor
mne12316

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS
Bundsvej 55
3520 Værløse

CVR nr.: 32 27 56 56
Stiftet: 30. juni 2009
Hjemsted: Furesø
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion:

Jesper Ravn Christensen

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed af privat beboelsesejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi. Målemetoden er baseret med udgangspunkt i en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt, og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendom er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på tkr. 1.882 efter skat.

Beretning:

Selskabets investeringsejendom er i årsregnskabet målt til 1.300 t.kr. Investeringsejendommen er vurderet til dagsværdi med udgangspunkt i en 1. års afkastbaseret model.

Nettolejen er baseret på følgende hovedelementer:

Lejeindtægter tillagt drift fratrukket omkostninger til drift, vedligeholdelse og administration. Nettolejen er opgjort til t.kr. 100.

Afkastprocenten fastsættes på baggrund af ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet samt udvikling af markedsforsholdet på ejendommen. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder mv. Den gennemsnitlige afkastprocent er fastsat til 7,5%. I øvrigt er der som særlige forhold til den opgjorte værdi korrigeret for "tomleje" (ca. 5 måneder). Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Ledelsen forventer et positivt resultat for 2018/2019.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejd. Selskabet Ahlefeldtsgade ApS for 2017/2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen opfylder betingelserne for undladelse heraf, jf. årsregnskabslovens § 110.

Sammenligningstal for regnskabsåret 2016/2017 indeholder en periode på 10 måneder og er derfor ikke fuldt ud sammenlignelig med årets tal.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttoresultatet.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne for selskabet og alle danske dattervirksomheder.

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes til kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en 1. års afkastbaseret model. Nettolejen er baseret på lejeindtægter tillagt drift fratrukket omkostninger til drift, vedligeholdelse og administration. Den gennemsnitlige afkastprocent er fastsat til 7,5%. Der henvises til note 1 anførte omkring den anvendte målemetode.

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 henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets og koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet som administrationsselskab, sammen med dattervirksomhederne, solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse for 2017/2018

	Note		2016/2017 tkr.
Bruttoresultat		-67.892	20
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.834.489	360
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		55.955	1.062
Indtægter af andre kapitalandele mv der er anlægsaktiver		69.529	0
Andre finansielle indtægter		5.340	24
Andre finansielle omkostninger		-37.632	-35
Resultat før skat		1.859.789	1.431
Skat af årets resultat	2	22.044	-3
Årets resultat		1.881.833	1.428
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.754.973	1.421
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		52.900	51
Overført resultat		73.960	-44
I alt disponering		1.881.833	1.428

Balance pr. 30. april 2018

Aktiver	Note		2016/2017 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	1.300.000	1.300
Materielle anlægsaktiver i alt		1.300.000	1.300
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	3.334.490	1.860
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	2.015.389	2.140
Finansielle anlægsaktiver i alt		5.349.879	4.000
Anlægsaktiver i alt		6.649.879	5.300
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		13.610	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		732.644	162
Tilgodehavende selskabsskat		904	0
Tilgodehavender i alt		747.158	162
Værdipapirer og kapitalandele			
Andre værdipapirer og kapitalandele		180.090	30
Værdipapirer og kapitalandele i alt		180.090	30
Likvide beholdninger		18.870	0
Omsætningsaktiver i alt		946.118	192
Aktiver i alt		7.595.997	5.492

Balance pr. 30. april 2018

Passiver	Note	2016/2017	
		tkr.	
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.337.755	1.943
Overført resultat		2.055.231	1.622
Foreslået udbytte for regnskabsåret		52.900	51
Egenkapital i alt		<u>5.570.886</u>	<u>3.741</u>
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelser til udskudt skat		11.706	12
Hensatte forpligtigelser i alt		<u>11.706</u>	<u>12</u>
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	6		
Realkreditinstitutter		678.125	736
Selskabsskat		709.687	162
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>1.387.812</u>	<u>898</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	58.201	57
Kreditinstitutter		0	38
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.900	13
Anden gæld		546.492	733
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>625.593</u>	<u>841</u>
Gældsforpligtigelser i alt		<u>2.013.405</u>	<u>1.739</u>
Passiver i alt		<u>7.595.997</u>	<u>5.492</u>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017/2018

	Registreret kapital mv.	Andre reserver	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	Overført resultat
Egenkapital primo	125.000	1.942.471	51.700	1.621.582
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-359.689	0	359.689
Årets resultat	0	-359.689	0	359.689
	0	1.754.973	52.900	73.960
	0	1.395.284	52.900	433.649
Betalt udbytte	0	0	-51.700	0
	0	0	-51.700	0
Egenkapital, ultimo	125.000	3.337.755	52.900	2.055.231
Egenkapital, ultimo				5.570.886

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2013/2014	Regnskabs- året 2014/2015	Regnskabs- året 2015/2016	Regnskabs- året 2016/2017	Regnskabs- året 2017/2018
Selskabskapital, primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Ultimo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000

Alle kapitalandele har samme stemmerettigheder.

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af investeringsejendommen til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Som anført i ledelsesberetningen er målemetoden baseret på en 1. års afkastbaseret model, hvor lejen forudsættes at være den samme uendeligt og omkostningerne forudsættes at være de samme uendeligt. Der knytter sig en vis usikkerhed til målemetoden, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes også ejendommens værdi. Nettolejen er opgjort til t.kr. 100 og afkastprocenten er vurderet til 7,5%. I øvrigt er der som særlige forhold til den opgjorte værdi korrigeret for "tomleje" (ca. 5 måneder). Følsomheden ved ændring i selskabets afkastprocent er belyst som følgende:

Ændring i afkastprocent +1,00% (afkastprocent = 8,50%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -157.

Ændring i afkastprocent +0,50% (afkastprocent = 8,00%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. -84.

Ændring i afkastprocent -0,50% (afkastprocent = 7,00%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. +95

Ændring i afkastprocent -1,00% (afkastprocent = 6,50%) = ændring i dagsværdi og resultat før skat på t.kr. +204.

		2016/2017
		tkr.
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	710.600	163
Aktuelt sambeskatningsbidrag	-732.644	-163
Regulering af udskudt skat	0	3
Skat af årets resultat i alt	-22.044	3
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	1.050.000	1.050
Anskaffelsessum, ultimo	1.050.000	1.050
Opskrivninger, primo	250.000	250
Opskrivninger, ultimo	250.000	250
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.300.000	1.300

Noter

		2016/2017 tkr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	1.427.124	0
Tilgang i årets løb	0	250
Overførsler til/fra andre poster	0	1.178
Anskaffelsessum, ultimo	1.427.124	1.428
Værdireguleringer, primo	432.566	0
Årets resultat efter skat	1.834.489	359
Udbytte fra kapitalandele	-359.689	0
Andre værdireguleringer	0	73
Værdireguleringer, ultimo	1.907.366	432
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.334.490	1.860

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme & ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
JC Nedrivning A/S	København, DK	60%	5.557.484	3.057.482

		2016/2017 tkr.
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	630.000	1.807
Afgang i årets løb	-45.000	0
Overførsler til/fra andre poster	0	-1.177
Anskaffelsessum, ultimo	585.000	630
Værdireguleringer, primo	1.509.905	1.035
Årets resultat efter skat	264.541	1.061
Udbytte fra kapitalandele	0	-513
Andre værdireguleringer	-208.586	-73
Tilbageførte opskrivninger ved afhændelse	-135.471	0
Opskrivninger, ultimo	1.430.389	1.510
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.015.389	2.140

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme & ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Ejendomsselskabet JI ApS	København, DK	50%	731.928	61.550
Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS	København, DK	30%	5.498.070	779.219

Noter

Langfristede 6 gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 1 - 4	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Realkreditinstitutter	58.202	243.033	435.092	736.327
Selskabsskat	0	709.687	0	709.687
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	58.202	952.720	435.092	1.446.014

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for en associeret virksomheds gæld til pengeinstitut. Den associeret virksomheds gæld til omfattende pengeinstitut udgør på balancedagen, t.kr. 98.

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb udgør tkr. 710 pr. 30. april 2018.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 736 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør i alt 1.300 t.kr.