

## **Signal Ejendomme ApS**

Bøgeskovvej 2, 3490 Kvistgård

**CVR-nr. 32 36 42 25**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 16. marts 2020

---

Asbjørn Thomsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	7
Balance 31. december 2019	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Signal Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 16. marts 2020

### Direktion

Asbjørn Thomsen

### Bestyrelse

Asbjørn Thomsen  
formand

Keld Skov

Henrik Thorup Theilbjørn

Henrik Bo Soelberg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Signal Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Signal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

## 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

København, den 16. marts 2020

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Ulvsgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21318

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41287

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Signal Ejendomme ApS Bøgeskovvej 2 3490 Kvistgård CVR-nr.: 32 36 42 25 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 17. august 2009 Hjemsted: Helsingør
Bestyrelse	Asbjørn Thomsen, formand Keld Skov Henrik Thorup Theilbjørn Henrik Bo Soelberg
Direktion	Asbjørn Thomsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 83.029, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.801.208.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.597.435</b>	<b>1.756.444</b>
Personaleomkostninger	1	-720.026	-759.346
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-373.503	-373.503
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>503.906</b>	<b>623.595</b>
Finansielle indtægter		546	0
Finansielle omkostninger	2	-398.170	-452.617
<b>Resultat før skat</b>		<b>106.282</b>	<b>170.978</b>
Skat af årets resultat	3	-23.253	-39.067
<b>Årets resultat</b>		<b>83.029</b>	<b>131.911</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		83.029	131.911
		<b>83.029</b>	<b>131.911</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		16.569.349	16.942.852
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>16.569.349</b>	<b>16.942.852</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.569.349</b>	<b>16.942.852</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.980	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.980</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>88.067</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>34.980</b>	<b>88.067</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.604.329</b>	<b>17.030.919</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.676.208	3.763.214
<b>Egenkapital</b>		<b>3.801.208</b>	<b>3.888.214</b>
Hensættelse til udskudt skat		541.325	531.042
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>541.325</b>	<b>531.042</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.222.848	7.696.468
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.222.848</b>	<b>7.696.468</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	469.901	471.619
Banker		164.226	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.836.276	3.108.345
Anden gæld		1.568.545	1.335.231
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.038.948</b>	<b>4.915.195</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.261.796</b>	<b>12.611.663</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.604.329</b>	<b>17.030.919</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	3.763.214	3.888.214
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-217.993	-217.993
Årets resultat	0	83.029	83.029
Skat af egenkapitalbevægelser	0	47.958	47.958
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>3.676.208</b>	<b>3.801.208</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	699.996	699.996
Andre personaleomkostninger	20.030	59.350
	<b>720.026</b>	<b>759.346</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	135.798	117.696
Andre finansielle omkostninger	262.372	334.921
	<b>398.170</b>	<b>452.617</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-24.705	39.067
	<b>-24.705</b>	<b>39.067</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	23.253	39.067
Skat af egenkapitalbevægelser	-47.958	0
	<b>-24.705</b>	<b>39.067</b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	<u>20.375.156</u>
Kostpris 31. december	<u>20.375.156</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	3.432.304
Årets afskrivninger	<u>373.503</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>3.805.807</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>16.569.349</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar kr.</u>	<u>Gæld 31. december kr.</u>	<u>Afdrag næste år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.168.087</u>	<u>7.692.749</u>	<u>469.901</u>	<u>5.368.551</u>
	<b><u><u>8.168.087</u></u></b>	<b><u><u>7.692.749</u></u></b>	<b><u><u>469.901</u></u></b>	<b><u><u>5.368.551</u></u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AT Holding Hellerup ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.693, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 16.569.

Til sikkerhed for New Nordic Brand House A/S' engagement med kreditinstitutter, har selskabet givet pant i ejerpantebrev i grunde og bygninger nom. t.kr. 10.900, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 16.569.

### 8 **Nærtstående parter og ejerforhold**

#### **Bestemmende indflydelse**

New Nordic Brand House Holding ApS, moderselskab

#### **Transaktioner**

Selskabet har i året ikke haft transaktioner med nærtstående parter, som ikke har været på markedsmæssige vilkår.

#### **Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet AT Holding Hellerup ApS, Hellerup, Danmark.

Koncernrapporten for AT Holding Hellerup ApS, Hellerup, Danmark kan rekvireres på [www.cvr.dk](http://www.cvr.dk)

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Signal Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. 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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Bygninger	50	år
-----------	----	----

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.