

## Kystvejen 42 ApS

Kystvejen 42

2770 Kastrup

CVR-nr. 33766572

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. maj 2018

---

Torben Schøn  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

Kystvejen 42 ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kystvejen 42 ApS Kystvejen 42 2770 Kastrup
	CVR-nr. 33766572
	Stiftelsesdato 21. juni 2011
	Hjemsted København
	Regnskabsår 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Christian Baumann, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S

**Kystvejen 42 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Kystvejen 42 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2018

### **Direktion**

Christian Baumann  
Adm. direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Kystvejen 42 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kystvejen 42 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

##### Usikkerhed om måling

Vi henleder opmærksomheden på note 10 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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.

Kystvejen 42 ApS

## 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 4. maj 2018

### **KRESTON CM**

#### **Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113

Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

mne33750

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (discounted cash flow). Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, kendskab til ejendommens omkostninger samt forventninger til fremtidig udlejning af tomgangslejemål og lejeforhøjelser.

Forudsætningerne vurderer ledelsen for realistiske, men forbundet med en vis usikkerhed.

En ændring på +0,25% i den interne rente i DCF-modellen vil medføre en negativ værdiregulering af ejendommen på 5,6 mio kr,

En ændring på -0,25% i den interne rente i DCF-modellen vil medføre en positiv værdiregulering af ejendommen på 9,9 mio kr,

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 40.755.114, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 260.895.456, og en egenkapital på kr. 56.273.701.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kystvejen 42 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende 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 i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene.

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (discounted cash flow). Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, kendskab til ejendommens omkostninger samt forventninger til fremtidig udlejning af tomgangslejemål. Forudsætningerne vurderer ledelsen for realistiske, men forbundet med en vis usikkerhed.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på 6,2%.

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af øvrige tilgodehavender som ikke stammer fra salg af varer og tjenesteydelser.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>13.426.882</b>	<b>9.116.893</b>
Personaleomkostninger	1	-1.013.617	-1.664.836
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-276.119	-338.448
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		40.700.000	-3.045.983
<b>Driftsresultat</b>		<b>52.837.146</b>	<b>4.067.626</b>
Finansielle indtægter		211	123
Finansielle omkostninger	2	-573.148	-988.510
<b>Resultat før skat</b>		<b>52.264.209</b>	<b>3.079.239</b>
Skat af årets resultat	3	-11.509.095	-676.373
<b>Årets resultat</b>		<b>40.755.114</b>	<b>2.402.866</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		75.000.000	40.000.000
Overført resultat		-34.244.886	-37.597.134
<b>Resultatdisponering</b>		<b>40.755.114</b>	<b>2.402.866</b>

Kystvejen 42 ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	457.049	693.568
Investeringsejendomme	5	255.700.000	215.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>256.157.049</b>	<b>215.693.568</b>
Deposita		653.897	653.897
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>653.897</b>	<b>653.897</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>256.810.946</b>	<b>216.347.465</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		737.868	927.883
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.500	0
Andre tilgodehavender		78.086	704.045
Periodeafgrænsningsposter		3.216.813	1.589.893
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.068.267</b>	<b>3.221.821</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.243</b>	<b>9.366</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.084.510</b>	<b>3.231.187</b>
<b>Aktiver</b>		<b>260.895.456</b>	<b>219.578.652</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	80.000	80.000
Overført resultat	7	56.193.701	90.438.587
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	8	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>56.273.701</b>	<b>90.518.587</b>
Hensættelser til udskudt skat		52.391.708	43.258.418
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>52.391.708</b>	<b>43.258.418</b>
Gæld til realkreditinstitutter		34.554.938	36.768.458
Huslejedeposita		1.390.163	1.476.803
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>35.945.101</b>	<b>38.245.261</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.109.333	1.997.697
Gæld til banker		3.540.602	3.908.212
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.016	7.911.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.055.201	1.882.557
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.140.760	27.169.888
Gæld til associerede virksomheder		98.872.155	0
Skyldig købesum, ejendom		0	538.998
Selskabsskat		1.875.805	1.172.300
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.686.074	2.974.745
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>116.284.946</b>	<b>47.556.386</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>152.230.047</b>	<b>85.801.647</b>
<b>Passiver</b>		<b>260.895.456</b>	<b>219.578.652</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		



## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	985.325	1.633.221
Andre omkostninger til social sikring	28.292	31.615
	<b>1.013.617</b>	<b>1.664.836</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	5
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	555.039
Andre finansielle omkostninger	573.148	433.471
	<b>573.148</b>	<b>988.510</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	2.375.805	1.172.300
Regulering udskudt skat	9.133.290	-495.927
	<b>11.509.095</b>	<b>676.373</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	2.000.129	1.956.629
Tilgang i årets løb	39.600	43.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.039.729</b>	<b>2.000.129</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.306.561	-968.113
Årets afskrivninger	-276.119	-338.448
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.582.680</b>	<b>-1.306.561</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>457.049</b>	<b>693.568</b>

## Noter

	2017	2016
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	24.357.779	21.049.497
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	3.308.282
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.357.779</b>	<b>24.357.779</b>
Opskrivninger primo	190.642.221	193.688.204
Årets opskrivninger	40.700.000	-3.045.983
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>231.342.221</b>	<b>190.642.221</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>255.700.000</b>	<b>215.000.000</b>

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (discounted cash flow). Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast.

Følgende forudsætninger er anvendt ved værdiansættelsen:

- Periode for tilbagediskontering: 33 år, svarende til den tilbageværende løbetid på lejekontrakten på grunden.
- Intern rente: 7,03%
- Inflation: 2,0%
- Tomgang: 0%
- Vedligeholdelse: 43 pr. m2
- Selskabet er indgået i en virksomhedshandel omkring årsskiftet, hvori værdiansættelsen af ejendommen har indgået til en værdiansættelse på 255,7 mio kr.

**6. Virksomhedskapital**

Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

**7. Overført resultat**

Saldo primo	90.438.587	128.035.721
Årets tilgang	-34.244.886	-37.597.134
<b>Saldo ultimo</b>	<b>56.193.701</b>	<b>90.438.587</b>

## Noter

	2017	2016
<b>8. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Årets tilgang	75.000.000	40.000.000
Årets afgang	-75.000.000	-40.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	34.554.938	2.109.333	26.074.647
Huslejedeposita	1.390.163	0	0
	<b>35.945.101</b>	<b>2.109.333</b>	<b>26.074.647</b>

## 10. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (discounted cash flow). Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, kendskab til ejendommens omkostninger samt forventninger til fremtidig udlejning af tomgangslejemål og lejeforhøjelser.

Forudsætningerne vurderer ledelsen for realistiske, men forbundet med en vis usikkerhed.

En ændring på +0,25% i den interne rente i DCF-modellen vil medføre en negativ værdiregulering af ejendommen på 5,6 mio kr,

En ændring på -0,25% i den interne rente i DCF-modellen vil medføre en positiv værdiregulering af ejendommen på 9,9 mio kr,

## 11. Eventualforpligtelser

Selskabet har en ejendom på lejet grund.

Lejekontrakten er uopsigelig fra lejers side i 3 år, hvilket giver en forpligtelse på kr. 3.269.485.

Grundlejen indgår i driftsregnskabet og dækkes af lejerne, hvorfor forpligtelsen vurderes aldrig at belaste selskabet.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Airport Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet et ejerpantebrev på kr. 15.000.000 til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 36.960.913 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 255.700.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Baumann

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-707269918465

IP: 83.151.133.70

2018-05-28 08:44:11Z

NEM ID 

## Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251101349483

IP: 87.51.5.30

2018-05-28 08:54:31Z

NEM ID 

## Torben Schön

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-628292943604

IP: 5.103.134.202

2018-05-28 15:38:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FJL52-HSNMU-GZ6MK-Y6WAP-YL5YI-G0QPD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>