39 Østervold, København ApS

Martinsvej 8

1926 Frederiksberg

(cvr. nr. 33 88 23 35)

Årsrapport for perioden

1. januar – 31. december 2017

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

den 31. maj 2018

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 01.01. - 31.12.2017	11
Balance pr. 31.12.2017	12-13
Noter	14-18

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2017 – 31. december 2017 for **39 Østervold, København ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2018

Direktion:

Bent Lindorf Andreasen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i 39 Østervold, København ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 39 Østervold, København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
(fortsat)

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.

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
(fortsat)

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.

København, den 31. maj 2018
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
(cvr. nr. 34 20 99 36)

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn:	39 Østervold, København ApS Martinsvej 8 1926 Frederiksberg CVR nr. 33 88 23 35 Hjemstedskommune: Frederiksberg
Direktion:	Bent Lindorf Andreaen
Revisor:	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabet aktivitet har bestået i drift af selskabets ejendom beliggende Larsbjørnsstræde 9, centralt beliggende i København,

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på t/kr. 5.123.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme og realkreditlån med i alt t/kr. 3.122 samt negativ påvirkning af hensættelse til udskudt skat på t/kr. 687, i alt t/kr. 2.435 vedrørende dagsværdireguleringer.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse investeringsejendomme

Selskabets ledelse har anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2018 samt de forventede driftsomkostninger for 2018. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 39 Østervold, København ApS er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omklassifikation i regnskabet

Skyldigt depositum vedrørende lejemål i selskabets investeringsejendomme er i regnskabet omklassificeret fra kortfristede gældsforpligtelser til langfristede gældsforpligtelser. Omklassifikationen skyldes, at det er ledelsens vurdering, at den nye placering giver et bedre udtryk for betalingsstrømmene for skyldigt depositum, og dermed et mere retvisende billede.

Overstående ændringer har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen og den samlede balancesum for 2017 men er alene en omklassificering af depositum fra kortfristede gældsforpligtelser til langfristede gældsforpligtelser.

Sammenligningstallene er tilpasset omklassifikationen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

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

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Afskrivninger
Afskrivning på anlægsaktiver foretages lineært over aktivets forventede økonomiske levetid og er beregnet således:

Mindre nyanskaffelser (under kr. 13.200)	1 år

Indtægter af kapitalandele
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger.
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de 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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi netto".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode. Dette indebærer, at kapitalandelene optages i balancen til den forholdsmæssige andel af indre værdi og moderselskabets andel af resultaterne medtages i resultatopgørelsen.

Nettoopskrivningen af kapitalandelen i tilknyttede virksomheder opføres under egenkapital "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" i det omfang opskrivningen overstiger udbytte modtaget fra dattervirksomheden.

Såfremt tilknyttede virksomheder har en negativ værdi optages den til kr. 0, mens tilgodehavende hos den tilknyttede virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi. Såfremt moderselskabets andel af den negative værdi overstiger tilgodehavenderne, opføres de/det resterende beløb under hensættelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at i møde forventet tab.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Likvide beholdninger
Likvider omfatter likvide beholdninger

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

Selskabsskat og udskudt skat
Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter 39 Østervold København ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser vedrørende grunde og bygninger måles til pantebrevsrestgælden.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017

Note		2017	2016
	Indtægter vedrørende investeringsejendomme	956.775	719.756
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-773.759	-232.139
1	Andre driftsudgifter	0	-192.629
	Resultat af ejendommenes drift før salgs- og administrationsomkostner og finansiering	183.016	294.988
2	Personaleomkostninger	-308.303	-340.620
	Salgs- og administrationsomkostninger	-150.557	-53.238
3	Regulering til dagsværdi netto	3.122.495	2.343.969
	Resultat før finansiering	2.846.651	2.245.099
4	Resultat af kapitalandele tilknyttede virksomheder	3.026.854	2.515.740
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	187.280	179.593
	Andre finansielle indtægter	32.084	35.994
5	Finansielle omkostninger	-245.966	-109.956
	Resultat før skat	5.846.903	4.866.470
6	Skat af årets resultat	-723.580	-517.136
	Årets resultat	5.123.323	4.349.334
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.026.855	2.515.740
	Overført til overført resultat	2.096.468	1.833.594
		5.123.323	4.349.334

Balance pr. 31. december 2017

Note	Aktiver	2017	2016
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	20.500.000	15.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.500.000	15.600.000
	Finansielle anlægsaktiver		
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.743.075	11.716.221
	Finansielle anlægsaktiver i alt	14.743.075	11.716.221
	Anlægsaktiver i alt	35.243.075	27.316.221
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	4.427.226	5.349.656
	Selskabsskat	0	42.257
	Andre tilgodehavender	765.642	759.441
	Tilgodehavender i alt	5.192.868	6.151.354
	Likvide beholdninger	113.094	343.590
	Omsætningsaktiver i alt	5.305.962	6.494.944
	Aktiver i alt	40.549.037	33.811.165

Balance pr. 31. december 2017

Note	Passiver	2017	2016
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	100.000	100.000
9	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.643.075	11.616.220
9	Overført resultat	14.647.024	12.550.556
9	Foreslået udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	29.390.099	24.266.776
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.162.726	549.762
	Hensatte forpligtelser i alt	1.162.726	549.762
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
10	Realkreditinstitutter	8.411.502	8.437.482
10	Deposita	187.572	164.621
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.599.074	8.602.103
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	14.563	84.927
	Gæld tilknyttede virksomheder	870.850	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	326.699	158.483
	Anden gæld	185.026	149.114
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.397.138	392.524
	Gældsforpligtelser i alt	9.996.212	8.994.627
	Passiver i alt	40.549.037	33.811.165
11	Eventualforpligtelser		
12	Sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Andre driftsudgifter

	2017	2016
Tab ved afståelse af ejendom	0	104.285
Dagsværdiregulering realkreditlån vedrørende afstået ejendom	0	88.344
	0	192.629

2. Personaleomkostninger

Lønninger	296.554	271.045
Pensioner og social sikring	4.421	5.040
Øvrige personaleomkostninger	7.328	64.535
	308.303	340.620

Der har i regnskabsåret gennemsnitligt været ansat 1 medarbejder.

3. Regulering til dagsværdi netto

Dagsværdiregulering investeringsejendomme	3.069.614	2.396.850
Dagsværdiregulering realkreditlån	52.881	-52.881
	3.122.495	2.343.969

4. Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed

	Ejerandel	Årets resultat	Andel af egenkapital
Kildevej 10-14, Glostrup ApS	100%	3.026.854	14.743.075
		3.026.854	14.743.075

Præsenteres som:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.743.075
	14.743.075

5. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.433	0
Andre finansielle omkostninger	243.533	109.956
	245.966	109.956

Noter

6.	**Skat af årets resultat**	**2017**	**2016**
	Skat af årets skattepligtige indkomst	-98.339	2.957.743
	Skat vedrørende tidligere år	100.882	-25
	Udskudt skat	721.037	-2.440.582
		723.580	517.136

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rolf Petersen Holding ApS i perioden 1. januar - 12. november 2017, og derefter sambeskattet med Rolf Petersen Holding 2017 ApS og herunder værende danske datterselskaber. Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.

Udskudt skat		
Hensat udskudt skat primo	549.762	2.990.344
Forskydning i udskudt skat	612.964	-2.440.582
Hensat udskudt skat ultimo	1.162.726	549.762

7.	**Investeringsejendomme**		
	Anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	13.203.150	12.294.451
	Tilgang	1.830.386	13.203.150
	Afgang	0	-12.294.451
	Anskaffelsessum ultimo	15.033.536	13.203.150
	Opskrivninger/nedskrivninger		
	Opskrivninger/nedskrivninger primo	2.396.850	12.705.549
	Afgang	0	-12.705.549
	Periodens opskrivninger	3.069.614	2.396.850
	Samlede afskrivninger ultimo	5.466.464	2.396.850
	Bogført værdi pr. 31.12.2017	20.500.000	15.600.000

Ejendomsværdi ved seneste vurdering pr. 01.10.2017 kr. 11.100.000

Noter

7. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi efter afkastmodel (bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	4,00%
Den laveste afkastprocent udgør	4,00%
Den højeste afkastprocent udgør	4,00%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2018 samt de forventede driftsomkostninger for 2018. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2017	2016
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum primo	100.000	100.000
Tilgang/afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	100.000	100.000
Opskrivninger/nedskrivninger		
Samlede nedskrivninger primo	11.616.221	9.100.481
Årets resultat efter skat	3.026.854	2.515.740
Samlede nedskrivninger ultimo	14.643.075	11.616.221
Bogført værdi pr. 31.12.2017	14.743.075	11.716.221

Noter

9.	Egenkapital	2017	2016
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
	Saldo primo	11.616.220	9.100.480
	Overført fra resultatopgørelsen	3.026.855	2.515.740
		14.643.075	11.616.220
	Overført resultat		
	Saldo primo	12.550.556	10.716.962
	Overført fra resultatopgørelsen	2.096.468	1.833.594
		14.647.024	12.550.556
	Foreslået udbytte for regnskabsåret		
	Udbytte 1. januar 2017	0	101.200
	Udloddet udbytte	0	-101.200
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
		0	0
	Egenkapital i alt	29.390.099	24.266.776

10. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 8.356 efter mere end 5 år.

Noter

11. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rolf Petersen Holding 2017 ApS som administrations selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Vedligeholdelse

Ud- og indvendig vedligeholdelsesforpligtelse t/kr. 0.

12. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 8.435 i selskabets investeringsejendomme med en bogført værdi på t/kr. 20.500.