



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# **Bjelkes Allé 20 ApS**

**c/o Bjelkes Allé Holding ApS  
Amaliegade 15, 2.  
1256 København K**

**CVR-nr. 36 40 76 54**

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 22. maj 2019

---

Thomas Esben Khan  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	14
Balance pr. 31. december 2018	15
Noter til årsrapporten	17

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Bjelkes Allé 20 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2019

### Direktion

Thomas Esben Khan  
direktør

### Bestyrelse

Mads Christian Michelsen  
formand

Mads Pouli Ringkjøbing-  
Christiansen

Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Bjelkes Allé 20 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bjelkes Allé 20 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 oprettholder 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 22. maj 2019

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34093

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bjelkes Allé 20 ApS  
c/o Bjelkes Allé Holding ApS  
Amaliegade 15, 2.  
1256 København K

CVR-nr.: 36 40 76 54

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Mads Christian Michelsen, formand  
Mads Pouli Ringkjøbing-Christiansen  
Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

### Direktion

Thomas Esben Khan, direktør

### Revision

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Østerfælled Torv 10, 1. sal  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje fast ejendom.

Selskabet ejer 8 lejemål, der er fordelt på ejendommens matrikel. Ejendommene er beliggende på Bjelkes Allé 20 i København. Den bogførte værdi er baseret på beliggenhed og fuld udlejning af ejendommen. Lejemålene er boliglejemål. På baggrund af det generelt faldende renteniveau har ledelsen fastsat en vægtet afkastningsprocent på 4,10 % ved værdiansættelse af selskabets ejendom. Risiko for betydelig tomgangsleje er erfaringsmæssigt minimal.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har tidligere erhvervet en ejendom, hvor der blev aftalt at køber ville nedrive ejendommen. Sælger var ikke involveret i nedrivning. Ejendommen var funktionsdygtig på overdragelsestidspunktet og der var ikke påbegyndt nedrivning helt eller delvis. Selskabet har forpligtet sig til at betale moms på overdragelsessummen, hvis det måtte vise sig efterfølgende at overdragelsen skal momsbelægges. I givet fald vil der skulle betales kr. 2.038.900. Retspraksis er på nuværende tidspunkt fortsat usikker, idet SKAT generelt ofte statuerer at overdragelsessummen skal momsbelægges. Imidlertid viser retspraksis at en sådan transaktion ikke skal momsbelægges. På nuværende tidspunkt afventes der endelig stillingtagelse til dette principielle spørgsmål ved afgørelse fra EU-domstolen.

Det er ledelsens opfattelse, at transaktionen ikke er momspligtig, hvorfor ejendommen er korrekt indregnet. Der er naturligvis usikkerhed ved det udførte skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjelkes Alle 20 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene, herunder forsikring, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforingelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>56.855</b>	<b>-151.863</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	5.647.636	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.704.491</b>	<b>-151.863</b>
Finansielle indtægter	2	563.164	173
Finansielle omkostninger	3	-89.897	-333.745
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.177.758</b>	<b>-485.435</b>
Skat af årets resultat		-1.183.467	0
<b>Årets resultat</b>		<b>4.994.291</b>	<b>-485.435</b>
Ekstraordinært udbytte		19.500.000	0
Overført resultat		-14.505.709	-485.435
		<b>4.994.291</b>	<b>-485.435</b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> kr.	<u>31.12.2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>30.000.000</u>	<u>15.848.927</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>15.848.927</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>15.848.927</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		126.479	8.841
Andre tilgodehavender		35.107	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>12.378</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>161.586</u></b>	<b><u>21.219</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>276.263</u></b>	<b><u>18.762</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>437.849</u></b>	<b><u>39.981</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>30.437.849</u></b>	<b><u>15.888.908</u></b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	Note	31.12.2018 kr.	31.12.2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.001	50.000
Overført resultat		9.400.465	-793.825
<b>Egenkapital</b>	5	<b>9.450.466</b>	<b>-743.825</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.183.467	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.183.467</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.904.100	0
Deposita		732.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>19.636.100</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	99.850	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.780	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	16.626.483
Anden gæld		4.186	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>167.816</b>	<b>16.632.733</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.803.916</b>	<b>16.632.733</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>30.437.849</b>	<b>15.888.908</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>5.647.636</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>5.647.636</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b><u><u>5.647.636</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	698	0
Andre finansielle indtægter	<u>562.466</u>	<u>173</u>
	<b><u>563.164</u></b>	<b><u>173</u></b>
	<b><u><u>563.164</u></u></b>	<b><u><u>173</u></u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	250.659
Andre finansielle omkostninger	<u>89.897</u>	<u>83.086</u>
	<b><u>89.897</u></b>	<b><u>333.745</u></b>
	<b><u><u>89.897</u></u></b>	<b><u><u>333.745</u></u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	15.848.927
Tilgang i årets løb	8.503.437
Kostpris 31. december 2018	<u>24.352.364</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	0
Årets værdireguleringer	5.647.636
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>5.647.636</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>30.000.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et vægtet afkastkrav på 4,10 %. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Lejlighederne er beliggende på Bjelkes Allé 20, 2200 København N.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er primært anvendt en leje på mellem 1.900 - 1.950 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 360 kr. pr. m<sup>2</sup> og 9,66 % af lejeindtægterne.

Ejendomsskatterne udgør 238 kr. pr. m<sup>2</sup> og 6,38 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 79 kr. pr. m<sup>2</sup> og 2,13 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør kr. 62 pr. m<sup>2</sup> og 1,68 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et vægтет afkastkrav på 4,10%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,60	4,10	4,60
Dagsværdi	34.120.000	30.000.000	26.770.000
Ændring i dagsværdi	4.120.000	0	-3.230.000

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinær t udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	-793.825	0	-743.825
Kontant kapitalforhøjelse	1	24.699.999	0	24.700.000
Betalt ordinært udbytte	0	0	-19.500.000	-19.500.000
Årets resultat	0	-14.505.709	19.500.000	4.994.291
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.001</b>	<b>9.400.465</b>	<b>0</b>	<b>9.450.466</b>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2018	50.000	50.000	50.000	0
Tilgang i året	1	0	0	50.000
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>50.001</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	18.904.100	99.850	18.200.000
	<b>0</b>	<b>18.904.100</b>	<b>99.850</b>	<b>18.200.000</b>

## Noter

### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomsselskabet har ved den oprindelig erhvervelse af ejendommen forpligtet sig til at betale moms af overdragelsessummen udvisende t.kr. 2.039. Det er såvel den oprindelig sælger som ledelsens opfattelse, at denne transaktion ikke er momspligtig i medfør af ejendommen var funktionsdygtig på overdragelsestidspunktet. Der er derfor ikke indregnet en omkostning hertil. Momspraksis er på nuværende tidspunkt behæftet med noget usikkerhed, men ovenstående vurdering er foretaget med grundlag i afgørelser fra såvel Landsskatteretten og Landsretten samt foreløbig bemærkninger fra EU-retten.

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bjelkes Allé Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

#### Andre eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet har ved den oprindelig erhvervelse af ejendommen forpligtet sig til at betale moms af overdragelsessummen udvisende t.kr. 2.039. Det er såvel den oprindelig sælger som ledelsens opfattelse, at denne transaktion ikke er momspligtig i medfør af ejendommen var funktionsdygtig på overdragelsestidspunktet. Der er derfor ikke indregnet en omkostning hertil. Momspraksis er på nuværende tidspunkt behæftet med noget usikkerhed, men ovenstående vurdering er foretaget med grundlag i afgørelser fra såvel Landsskatteretten og Landsretten samt foreløbig bemærkninger fra EU-retten.

Selskabet har overfor ejendoms- og selskabsadministrator indgået en administrationsaftale med opsigelsesvarsel. Honoraret opgøres ud fra nogle nærmere bestemt forudsætninger og skønnes at udgør ca. tkr. 50.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.900, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 30.000.

Selskabet har indgået en række lånebetingelser i tilknytning til optaget realkreditlån. Der er på regnskabsåret ikke brud på disse betingelser. Ved et brud på lånebetingelser kan der kræves at der stilles yderligere sikkerhed eller sker helt eller delvis indfrielse.