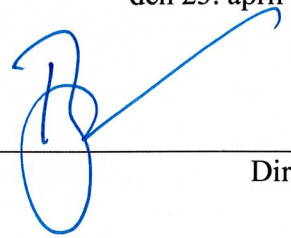
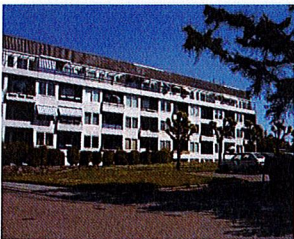


Godkendt på generalforsamlingen  
den 23. april 2018



---

Dirigent



## **Jensen & Møller Holding A/S**

CVR nr. 36 48 64 22  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

### **Årsrapport 2017**

**Side**

**LEDELSESBERETNING**

Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsesberetning .....	3

**PÅTEGNINGER**

Ledelsespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors erklæringer .....	6

**ÅRSREGNSKAB**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

### **Selskabet**

Jensen & Møller Holding A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

CVR nr. 36 48 64 22  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december  
Stiftet: 6. januar 2015  
3. regnskabsår  
Hjemsted: Kgs. Lyngby (Storkøbenhavn)

### **Bestyrelse**

Christian Kruse-Madsen, formand  
Peter Morten Andreassen  
Finn Ingerslev  
Lars Erik Andersen  
Anders Steen Westermann

### **Direktion**

Per Solberg Hansen

### **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **LEDELSESBERETNING**

Selskabet er opstået ved fusion mellem det tidligere børsnoterede ejendomsselskab Jensen & Møller Invest A/S (cvr.nr. 53 28 89 28 – ophørende selskab) og Jensen & Møller Holding A/S (cvr.nr. 36 48 64 22 – fortsættende selskab).

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom.

Selskabets formål er udmøntet i ejerskabet af en række investeringsejendomme (ejerlejligheder til beboelse og erhverv) beliggende i det storkøbenhavnske område. Når lejemålet ophører, sælges disse ejerlejligheder bedst muligt.

I tilknytning til en af de ejendomme, hvori selskabet ejer lejligheder, ejes et garageanlæg med carporte og garager, der udlejes til ejendommens beboere.

### **Udvikling i året**

Resultat af udlejning andrager kr. 442.985 mod kr. 1.007.152 i 2016 og faldet skyldes bortfald af lejeindtægter som følge af salg og øgede omkostninger og hensættelser til vedligeholdelse.

Selskabet har i 2017 solgt 4 lejligheder til beboelse (i alt 296 m<sup>2</sup>). I 2016 solgte selskabet 11 lejligheder til beboelse og 1 garage (i alt 779 m<sup>2</sup>). Faldet i antal solgte lejligheder skyldes, at der i 2017 blev frigjort færre lejligheder i forhold til 2016 og samlet avance ved salg af lejligheder er følgelig heraf lavere end sidste år.

Der er igen i 2017 konstateret stigende salgspriser i forhold til 2015 og 2016, hvilket har medført en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme (restportefølje af ejerlejligheder) på kr. 9.706.802.

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et samlet resultat efter skat på kr. 10.097.248 mod kr. 12.338.906 sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme består pr. 31. december 2017 af 69 ejerlejligheder til beboelse, 2 ejerlejligheder til erhverv, 2 garageejerlejligheder, samt garageanlæg med 61 carporte og garager. Den bogførte værdi af investeringsejendomme andrager kr. 87.499.429.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2017 en egenkapital på kr. 77.183.383 og en balancesum på 93.526.833.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Efter balancedagen er selskabets to ejerlejligheder til erhverv og selskabets 2 garageejerlejligheder solgt. Salgssummen svarer omtrentligt til den bogførte værdi. Desuden er solgt 2 ejerlejligheder til beboelse og frigjort yderligere 10 ejerlejligheder, som er eller vil blive udbudt til salg.

Der er efter regnskabsårets udløb i øvrigt ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Udbytte**

Det foreslås at udlodde udbytte med kr. 2 pr. aktie svarende til i alt kr. 10.036.402.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Jensen & Møller Holding A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 23. april 2018

**Direktion:**

  
Per Solberg Hansen

**Bestyrelse:**

  
Christian Kruse Madsen  
formand

  
Peter Morten Andreassen

  
Lars Erik Andersen

  
Finn Ingerslev

  
Anders Steen Westermann

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Til kapitalejerne i Jensen & Møller Holding A/S

### **Konklusion**

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Jensen & Møller Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **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 regnskabet. 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

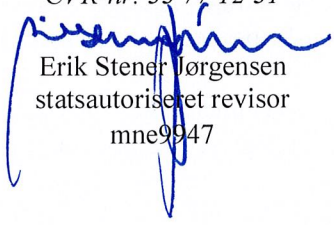
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 23. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*



Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne9947

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Generelt**

Årsrapporten for Jensen & Møller A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### *Resultat af udlejning*

Lejeindtægter for udlejede boliger mv. indregnes på forfaldstidspunktet.

I selskabets driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, andel i fællesudgifter til ejerforeninger, administrationshonorar samt vedligeholdelse.

Indvendig vedligeholdelse og udvendig vedligeholdelse, der ikke afholdes af ejerforeningerne, indregnes i takt med afholdelse af de faktiske omkostninger. Selskabets andel af ejerforeningernes vedligeholdelsesomkostninger indregnes samtidig med den øvrige andel af ejerforeningernes fællesomkostninger.

Vedligeholdelsesforpligtelser vedr. indvendig vedligeholdelse ifølge lejelovgivningen indregnes ikke, men oplyses i en note.

### *Salg af lejligheder*

Den kontante salgspris i forbindelse med afhændelse af ejerlejligheder indregnes på den faktiske overtagedesdag (købers dispositionsdag).

Omkostninger ved salg af ejerlejligheder omfatter ejerlejlighedernes dagsværdi samt salgsmkostninger og eventuelle istandsættelsesomkostninger.

### *Administrationsomkostninger*

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til administrations- og revisionshonorar, direktion og bestyrelse.

### *Værdiregulering af ejerlejlighed til dagsværdi*

Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Udskudt skat af værdireguleringen indregnes under skat af årets resultat.

### *Finansielle poster*

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende værdipapirer, samt realiserede avancer og -tab på gæld.

### *Skat af årets resultat*

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, herunder ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser.

## **Balancen**

### *Investeringsjendomme*

Beholdningen af ejerlejligheder og garager mv. indregnes i balancen som investeringsejendomme under materielle anlægsaktiver. I anskaffelsesåret måles ejerlejlighederne mv. til kostpris. Finansieringsomkostninger indgår ikke i målingen af aktivernes værdi.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen.

Ledelsen har vurderet, at det for ejerlejligheder til beboelse har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i den forventede salgsværdi for ejerlejlighederne. For ejerlejligheder til erhverv samt garage- og carportanlæg er værdiansættelsen sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

*Ejerlejligheder til beboelse* måles efterfølgende til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen fore-

tages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg. I ejendomme, hvor der ikke er realiseret/forventes salg, og hvor der derfor ikke foreligger konkrete markedsdata, anvendes Realkreditrådets statistik for området.

Herfra trækkes et nedslag på p.t. 40% på de ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. En ændring af nedslagsprocenten på 1 procentpoint ville medføre en ændring af værdiansættelsen på 1,4 mio. kr. før skat.

*Ejerlejligheder til erhverv samt garage- og carportanlæg* måles efterfølgende til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige pengestrømme. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav på 7,5-10% for den enkelte ejerlejlighed eller grupper heraf.

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

#### *Indestående i Grundejernes Investeringsfond*

Kontant indestående i Grundejernes Investeringsfond i h.t. Boligreguleringslovens § 18b aktiveres.

#### *Tilgodehavender*

Tilgodehavender som omfatter tilgodehavender fra udlejning og salg, uafsluttede varmeregnskaber og andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering.

#### *Periodeafgrænsningsposter, aktiver*

Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetaling af fællesomkostninger til ejerforeninger, samt omkostninger til istandsættelse af ledige lejligheder.

#### *Finansielle gældsforpligtelser*

Andre gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### *Selskabsskat*

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte a conto skatter i løbet af året.

### *Udskudt skat*

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode.

Udskudt skat måles ved at anvende de skatteregler og -satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skatteregler eller -satser indregnes i resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter.....		4.047.077	4.281.899
Driftsomkostninger.....		<u>-3.604.092</u>	<u>-3.274.747</u>
<b>Resultat af udlejning.....</b>		<u>442.985</u>	<u>1.007.152</u>
Salgsindtægter.....		7.786.000	19.825.001
Bogført værdi og salgsmkostninger.....		<u>-4.073.081</u>	<u>-10.486.827</u>
<b>Avance ved salg af lejligheder.....</b>		<u>3.712.919</u>	<u>9.338.174</u>
Administrationsomkostninger.....		<u>-363.532</u>	<u>-387.056</u>
<b>Resultat af primær drift før værdiregulering.....</b>		3.792.372	9.958.270
Værdiregulering til dagsværdi.....		<u>9.706.802</u>	<u>5.867.980</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		13.499.174	15.826.250
Finansielle indtægter.....		3.902	2.516
Finansielle omkostninger.....		<u>-234</u>	<u>-9.656</u>
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<u>3.668</u>	<u>-7.140</u>
<b>Resultat før skat.....</b>		13.502.842	15.819.110
Skat af årets resultat.....	1	<u>-3.405.594</u>	<u>-3.480.204</u>
<b>Årets resultat.....</b>		<u><b>10.097.248</b></u>	<u><b>12.338.906</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		10.036.402	15.054.603
Overført resultat.....		<u>60.846</u>	<u>-2.715.697</u>
		<u><u>10.097.248</u></u>	<u><u>12.338.906</u></u>

**BALANCE**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Investeringsejendomme.....	2	<u>87.499.429</u>	<u>81.273.127</u>
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<u>87.499.429</u>	<u>81.273.127</u>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond, BRL §18b.....		<u>61.740</u>	<u>354.781</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<u>61.740</u>	<u>354.781</u>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>		<u>87.561.169</u>	<u>81.627.908</u>
Salg og udlejning.....		1.514.835	8.720.982
Periodeafgrænsningsposter.....		128.025	5.958
Andre tilgodehavender.....		<u>600.963</u>	<u>691.280</u>
<b>Tilgodehavender.....</b>		<u>2.243.823</u>	<u>9.418.220</u>
Kreditinstitutter.....		<u>3.721.841</u>	<u>8.012.784</u>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<u>3.721.841</u>	<u>8.012.784</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<u>5.965.664</u>	<u>17.431.004</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<u><b>93.526.833</b></u>	<u><b>99.058.912</b></u>

**BALANCE**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Selskabskapital.....		5.018.201	5.018.201
Overført resultat.....		62.128.780	62.067.934
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		10.036.402	15.054.603
<b>Egenkapital.....</b>	<b>3</b>	<b>77.183.383</b>	<b>82.140.738</b>
Udskudt skat.....		12.886.152	11.447.643
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>		<b>12.886.152</b>	<b>11.447.643</b>
Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger og deposita.....		338.210	365.398
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>338.210</b>	<b>365.398</b>
Mellemregning med DATEA.....		0	206.684
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		149.209	111.740
Mellemregning med moderselskab.....		1.442.238	3.400.746
Anden gæld.....		1.512.547	1.380.216
Periodeafgrænsningsposter.....		15.094	5.747
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.119.088</b>	<b>5.105.133</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b>3.457.298</b>	<b>5.470.531</b>
<b>Passiver i alt.....</b>		<b>93.526.833</b>	<b>99.058.912</b>
Eventuelposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Ejerforhold	6		



## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2017	2016
<b>Note 1 - Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat.....	1.442.238	3.351.870
Regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen.....	1.438.509	128.334
Regulering vedr. tidligere år.....	524.847	0
	<u>3.405.594</u>	<u>3.480.204</u>

## Note 2 - Investeringsejendomme

Anskaffelsessum pr. 1/1.....	37.951.757	40.008.586
Tilgang i året.....	291.957	1.505.837
Afgang i året.....	<u>-1.012.871</u>	<u>-3.562.666</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12.....	<u>37.230.843</u>	<u>37.951.757</u>
Op-/nedskrivninger pr. 1/1.....	43.321.370	42.603.227
Årets op-/ og nedskrivninger.....	9.706.802	5.867.980
Afgang i året.....	<u>-2.759.586</u>	<u>-5.149.837</u>
Op-/nedskrivninger pr. 31/12.....	<u>50.268.586</u>	<u>43.321.370</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12.....	<u>87.499.429</u>	<u>81.273.127</u>

## Note 3 - Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1/1.....	5.018.201	62.067.934	15.054.603	82.140.738
Udbetalt udbytte.....	0	0	-15.054.603	-15.054.603
Årets resultat.....	<u>0</u>	<u>60.846</u>	<u>10.036.402</u>	<u>10.097.248</u>
Egenkapital 31/12.....	<u>5.018.201</u>	<u>62.128.780</u>	<u>10.036.402</u>	<u>77.183.383</u>

Selskabskapitalen består af 5.018.201 aktier af 1 kr.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### Note 4 - Langfristede gældforpligtelser

Lejernes kontraktmæssige forudbetalinger og deposita refunderes i forbindelse med, at lejlighederne fraflyttes.

### Note 5 - Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### *Eventualforpligtelser*

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningens bestemmelser.

Pr. 31/12 2017 påhviler der selskabet forpligtelser på kr. 1.155.639 i henhold til Lejelovens §22 (indvendig vedligeholdelse).

#### *Sikkerhedsstillelser*

Selskabet er gennem ejerskab af ejerlejligheder pligtig til at være medlem af ejerforeningerne i de ejendomme, hvor selskabets ejerlejligheder/investeringsejendomme er beliggende. Selskabet hæfter solidarisk for ejerforeningens gæld i begrænset omfang. Det er i ejerforeningernes vedtægter bestemt, at ejerne skal stille sikkerhed for betaling af fællesudgifter og andre betalinger til ejerforeningerne, typisk i form af et ejerpantebrev. Selskabet har stillet den sikkerhed, som er krævet af ejerforeningerne. Den afgivne sikkerhedsstillelse påvirker ikke værdien og belåningsmulighederne af selskabets investeringsejendomme.

#### *Sambeskatning:*

Selskabet er sambeskattet med koncernes selskaber med Erik Olesens Ejendomsselskab A/S som administrationselskab. Samtlige selskaber i sambeskatningen hæfter solidarisk for skyldige selskabsskatter.

### Note 6 - Koncernregnskab

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende Fond, Kgs. Lyngby.

### Note 7 - Medarbejderforhold

Udover direktionen har selskabet i lighed med sidste år ikke haft ansatte.