

---

# ***Signifikans Ejendomme ApS***

Bygstubben 16, 2950 Vedbæk

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 37 14 06 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/5 2019

Andreas Werner Habicht  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Signifikans Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 29. maj 2019

## Direktion

Andreas Werner Habicht  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Signifikans Ejendomme ApS

## Konklusion

Det er vores 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Signifikans Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 29. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Madsen

statsautoriseret revisor

mne10745

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Signifikans Ejendomme ApS  
Bygstubben 16  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 37 14 06 19  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Rudersdal

**Direktion**

Andreas Werner Habicht

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Signifikans Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive ejendomsinvesteringer, køb og salg af fast ejendom, samt anden dermed forbunden virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på DKK 302.555, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 16.960.

## Kapitalberedskabet

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2018 en egenkapital på DKK 16.960.

Selskabets hovedanpartshaver Signifikans Holding ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på TDKK 5.181, og har erklæret at ville tilføre selskabet tilstrækkeligt med likviditet således at driften kan fortsætte uden tab for selskabets øvrige kreditorer. Det er på denne baggrund ledelsens opfattelse at årsrapporten kan aflægges efter princippet om fortsat drift.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>12.085</b>	<b>589.130</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-116.920	-112.694
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-104.835</b>	<b>476.436</b>
Finansielle indtægter	3	1.290	3.331
Finansielle omkostninger	4	-282.371	-307.925
<b>Resultat før skat</b>		<b>-385.916</b>	<b>171.842</b>
Skat af årets resultat	5	83.361	-37.866
<b>Årets resultat</b>		<b>-302.555</b>	<b>133.976</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-302.555	133.976
		<b>-302.555</b>	<b>133.976</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		5.197.583	5.002.828
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		46.585	59.895
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>5.244.168</b>	<b>5.062.723</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.244.168</b>	<b>5.062.723</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.530	32.240
Udskudt skatteaktiv		6.426	3.825
Selskabsskat		145.088	0
Periodeafgrænsningsposter		9.150	9.150
<b>Tilgodehavender</b>		<b>194.194</b>	<b>45.215</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>245.397</b>	<b>474.393</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>439.591</b>	<b>519.608</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.683.759</b>	<b>5.582.331</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		-83.040	219.514
<b>Egenkapital</b>		<b>16.960</b>	<b>319.514</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.180.592	3.619.697
Deposita		133.430	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>5.314.022</b>	<b>3.619.697</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.364.301
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.054	181.256
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	255.144	15.090
Selskabsskat		64.328	40.634
Anden gæld		11.251	41.839
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>352.777</b>	<b>1.643.120</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.666.799</b>	<b>5.262.817</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.683.759</b>	<b>5.582.331</b>
Kapitalberedskabet og going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	219.515	319.515
Årets resultat	0	-302.555	-302.555
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>100.000</b>	<b>-83.040</b>	<b>16.960</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Kapitalberedskabet og going concern

Selskabets udviser pr. 31. december 2018 en egenkapital på DKK 16.960.

Selskabets hovedanpartshaver Signifikans Holdig ApS har afgivet en tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på TDKK 5.181, og har erklæret at ville tilføre selskabet tilstrækkeligt med likviditet således at driften kan fortsætte uden tab for selskabets øvrige kreditorer. Det er på denne baggrund ledelsens opfattelse at årsrapporten kan aflægges efter princippet om fortsat drift.

Det er ledelsens forventning, at kapitalen vil blive reetableret ved egenindtjening.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	116.920	112.694
	<b>116.920</b>	<b>112.694</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.290	1.820
Andre finansielle indtægter	0	1.511
	<b>1.290</b>	<b>3.331</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	252.131	259.710
Andre finansielle omkostninger	30.240	48.215
	<b>282.371</b>	<b>307.925</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-80.760	40.634
Regulering af udskudt skat tidligere år	-2.601	-2.768
	<b>-83.361</b>	<b>37.866</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	5.214.906	66.550
Tilgang i årets løb	298.365	0
Kostpris 31. december	<u>5.513.271</u>	<u>66.550</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	212.078	6.655
Årets afskrivninger	103.610	13.310
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>315.688</u>	<u>19.965</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.197.583</u></b>	<b><u>46.585</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	5.180.592	3.619.697
Langfristet del	5.180.592	3.619.697
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	255.144	15.090
	<b><u>5.435.736</u></b>	<b><u>3.634.787</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	133.430	0
Langfristet del	133.430	0
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>133.430</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	5.002.828
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.		



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Signifikans Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### 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

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.