

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## ETAGEHUSENE HOLDING APS

Store Strandstræde 19, 1. th  
1255 København K.

CVR-NR. 37 82 86 96

## ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling.  
København, den 26. marts 2019

Christian Sørensen  
*dirigent*



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2 - 4
 <b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
 <b>ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Specifikationer til årsrapporten .....	13 - 15

L.

**LEDELSESPÅTEGNING**

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2019

**DIREKTION**

Peter Soldbro Dubin



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Etagehusene Holding ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Etagehusene Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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

### **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. Fejlinformation 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 om 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING****Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 26. marts 2019

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
CVR-NR. 35 48 61 78



Morten Pedersen  
statsaut. revisor  
mne31470

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Etagehusene Holding ApS  
c/o CPH Invest ApS  
Store Strandstræde 19, 1. th  
1255 København K.

CVR-NR: 37 82 86 96

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

2. regnskabsår

**DIREKTION:**

Peter Soldbro Dubin

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITETER

Selskabet har til formål at eje, udvikle og opføre fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2018 udviser et resultat på 2.889.028 kr., hvilket er i overensstemmelse med direktionens forventninger.

Ledelsen forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2019.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Etagehusene Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### **BALANCEN**

#### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0 kr., idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Der foretages nedskrivningstest på koncerngoodwill, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill relaterer sig til. Goodwill nedskrives til det højeste af kapitalværdien og nettosalgspris for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill knytter sig til (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

- fortsættes -

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

### **Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2018

Note	<u>2018</u> Kr.	<u>2017</u> Kr.
1 BRUTTORESULTAT .....	-15.874	-18.343
5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	2.903.032	8.680.504
2 Finansielle indtægter .....	0	5.373
3 Finansielle omkostninger .....	-2.080	-12.608
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.885.078</b>	<b>8.654.925</b>
4 Skat af årets resultat .....	3.950	5.627
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>2.889.028</b>	<b>8.660.552</b>
der af direktionen foreslås disponeret således:		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	2.903.031	8.680.504
Udbytte .....	0	0
Overført til næste år .....	-14.003	-19.951
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>2.889.028</b>	<b>8.660.552</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018****AKTIVER**

Note	<u>2018</u> Kr.	<u>2017</u> Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	20.899.842	17.996.809
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	0	3.078.424
Tilgodehavende selskabsskat .....	3.950	5.627
Andre tilgodehavender .....	0	636
<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>	<u>3.950</u>	<u>3.084.688</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>68.921</u>	<u>178.134</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>72.871</u>	<u>3.262.821</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>20.972.712</u>	<u>21.259.631</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018PASSIVER

Note	<u>2018</u> Kr.	<u>2017</u> Kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	20.799.841	17.896.810
Overført resultat .....	-53.487	-39.484
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6 EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<u>20.796.354</u>	<u>17.907.326</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	5.000	5.000
Gæld tilknyttede virksomheder .....	<u>171.359</u>	<u>3.347.305</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<u>176.359</u>	<u>3.352.305</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>20.972.712</u>	<u>21.259.631</u>
<b>7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER</b>		

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

1 BRUTTORESULTAT:

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>2 FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
I posten finansielle indtægter indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	<u>0</u>	<u>1.500</u>
<b>3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
I posten finansielle omkostninger indgår renteudgifter til tilknyttede virksomheder.....	<u>1.855</u>	<u>17.540</u>
<b>4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	-3.950	-5.509
Årets regulering udskudt skat .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-3.950</u>	<u>-5.509</u>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note				2018 kr.	2017 kr.	
5	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>					
	<i>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:</i>					
	Anskaffelsessum primo .....			100.000	100.000	
	Årets tilgang .....			0	0	
	Årets afgang .....			0	0	
	<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>			<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	
	Værdireguleringer primo .....			17.896.809	11.316.306	
	Årets resultat .....			2.903.032	8.680.504	
	Modtaget udbytte .....			0	-2.100.000	
	<b>Værdireguleringer ultimo .....</b>			<b>20.799.841</b>	<b>17.896.809</b>	
	<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO .....</b>			<b>20.899.841</b>	<b>17.996.809</b>	
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
	Etagehusene 1 ApS .....	København	100,00%	50.000	15.226.065	1.710.923
	Etagehusene 2 ApS .....	København	100,00%	50.000	5.673.777	1.192.109
6	<b>EGENKAPITAL:</b>					
		Anparts- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt	
	Saldo primo .....	50.000	17.896.810	-39.484	17.907.326	
	Fordeling af årets resultat .....	0	2.903.031	-14.003	2.889.028	
	Udloddet udbytte til anpartshaverne .....	0	0	0	0	
		<b>50.000</b>	<b>20.799.841</b>	<b>-53.487</b>	<b>20.796.354</b>	

Anpartskapitalen består af anparter a 50.000 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

Anpartskapitalene har været uændret siden stiftelsen.

h.



SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN**Note****7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:****Eventualforpligtelser:**

Etagehusene Holding ApS er sambeskattet med koncernens ultimative modervirksomhed PSD ApS og koncernens øvige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Etagehusene Holding ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.