

## **Property Holding af 2016 ApS**

**Ærtebjergvej 57**

**2650 Hvidovre**

**CVR-nr. 37 93 62 86**

**Årsrapport for 2018**

**(3. regnskabsår)**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2019

---

Jesper Overgaard Guldbech  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter til årsrapporten	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Property Holding af 2016 ApS.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 20. maj 2019

### Direktion

Jesper Overgaard Guldbach  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Property Holding af 2016 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Property Holding af 2016 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 20. maj 2019

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

Søren Loyola Bro Søndergaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34264

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Property Holding af 2016 ApS  
Ærtebjergvej 57  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 37 93 62 86

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 17. august 2016

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Hvidovre

### Direktion

Jesper Overgaard Guldbech, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab, herunder eje interesser i andre selskaber/virksomheder og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 450.529, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 498.200.

Der var i sidste regnskabsår ikke indregnet sambeskatningsbidrag med datterselskabet. Dette er korrigeret i sammenligningstallene, således aktiver forhøjes med 15.400 kr. vedrørende mellemregning med datterselskab samt en tilsvarende modpost vedrørende sambeskatningsbidrag under kortfristet gæld.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-6.362</b>	<b>-4.670</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		449.610	27.341
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		7.150	-25.000
Finansielle indtægter		510	0
Finansielle omkostninger		<u>-1.896</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>449.012</b>	<b>-2.329</b>
Skat af årets resultat	1	<u>1.517</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>450.529</u></b>	<b><u>-2.329</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		476.951	0
Overført resultat		<u>-26.422</u>	<u>-2.329</u>
		<b><u>450.529</u></b>	<b><u>-2.329</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	526.951	77.341
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	<u>7.150</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>534.101</b></u>	<u><b>77.341</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>534.101</b></u>	<u><b>77.341</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>46.352</u>	<u>15.400</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>46.352</b></u>	<u><b>15.400</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>46.352</b></u>	<u><b>15.400</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>580.453</b></u></u>	<u><u><b>92.741</b></u></u>



## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		476.951	0
Overført resultat		-28.751	-2.329
<b>Egenkapital</b>	4	<b>498.200</b>	<b>47.671</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		26.716	25.670
Selskabsskat		33.925	15.400
Anden gæld		21.612	4.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>82.253</b>	<b>45.070</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>82.253</b>	<b>45.070</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>580.453</b>	<b>92.741</b>
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	5		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Property Holding af 2016 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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

### Bruttotab

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Property Holding af 2016 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

### 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.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-1.517</u>	<u>0</u>
	<u><b>-1.517</b></u>	<u><b>0</b></u>
 <b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	27.341	0
Årets resultat	<u>449.610</u>	<u>27.341</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>476.951</u>	<u>27.341</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>526.951</b></u>	<u><b>77.341</b></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Guldbech Gruppen ApS	Hvidovre	100%	526.950	449.610

## Noter til årsrapporten

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	25.000	25.000
Kostpris 31. december 2018	25.000	25.000
Værdireguleringer 1. januar 2018	-25.000	0
Årets resultat	7.150	-25.000
Værdireguleringer 31. december 2018	-17.850	-25.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>7.150</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Thorsvej 13 Ringsted ApS	Hvidovre	50%	14.299	131.629

**4 Egenkapital**

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	0	-2.329	47.671
Årets resultat	0	476.951	-26.422	450.529
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>476.951</b>	<b>-28.751</b>	<b>498.200</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital (fortsat)

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-2.329	-2.329
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>-2.329</b>	<b>47.671</b>

Virksomhedskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift.

Særlige poster for regnskabsåret kan således henføres til en tilbageførsel af tidligere års nedskrivning på kapitalandele i associerede og tilknyttede selskaber. Posterne er indregnet med 458 t.kr. Opskrivningen indgår i henholdsvis Kapitalandele i associerede virksomheder og Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

### 6 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.



## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Overgaard Guldbech

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-653506428972  
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2019 kl.: 09:46:47  
Underskrevet med NemID

## Søren Loyola Bro Søndergaard

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 96156634  
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2019 kl.: 09:51:13  
Underskrevet med NemID

## Jesper Overgaard Guldbech

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-653506428972  
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2019 kl.: 08:52:56  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: b3af008bQJQM21864513

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).