

*Pflug Ejendomme ApS  
Bredgade 22, st.tv.  
c/o Galleriet  
1260 København K*

*CVR-nr: 38 45 39 04*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

Penneo dokumentnøgle: DV01X-7ZFGC-4NF5Q-HUEI6-KGXV7-PC77Z

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7. februar 2019

---

Morten Pflug von der Osten  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om review 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 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 30. januar 2019

**Direktion**

Morten Pflug von der Osten

Thomas Pflug Larsen

## **Til kapitalejerne i Pflug Ejendomme ApS**

### **Review erklæring på regnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for Pflug Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 vort review 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 reviewet 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 årsregnskab og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 30. januar 2019

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Troels Vibe Carlsen  
Registreret revisor  
mne27841

Christina Dalby Olesen  
Registreret revisor  
mne34304

---

**Selskabet** Pflug Ejendomme ApS  
Bredgade 22, st.tv.  
c/o Galleriet  
1260 København K

CVR-nr.: 38 45 39 04  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Morten Pflug von der Osten  
Thomas Pflug Larsen

**Revisor** TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling**

Selskabet har som følge af et attraktivt marked frasolgt ejendomme i sidste regnskabsår. Selskabet forventer at fastholde den resterende portefølje.

Det ligger i selskabets strategi at udvide aktiviteterne med at drive kunsthandel og gallerivirksomhed i det kommende regnskabsår.

## GENERELT

Årsregnskabet for Pflug Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 tilbageførslers 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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



**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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

**Egenkapital****Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**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. 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 af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionskostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

	2018 DKK	2017 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>286.719</b>	<b>342.424</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>286.719</b>	<b>342.424</b>
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	19.856.250
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>286.719</b>	<b>20.198.674</b>
Andre finansielle omkostninger	-136.970	-520.385
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>149.749</b>	<b>19.678.289</b>
Skat af årets resultat	-39.644	-4.330.746
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>110.105</b>	<b>15.347.543</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	13.500.000
Overført resultat	110.105	1.847.543
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>110.105</b>	<b>15.347.543</b>

**AKTIVER**


---

	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger	7.600.000	7.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.600.000</b>	<b>7.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>7.600.000</b>	<b>7.600.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	16.026.212
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>0</b>	<b>16.026.212</b>
Likvide beholdninger	264.599	915.895
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>264.599</b>	<b>16.942.107</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>7.864.599</b>	<b>24.542.107</b>

## PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	4.232.540	4.122.435
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	13.500.000
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>4.282.540</b>	<b>17.672.435</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.259.326	1.259.326
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.259.326</b>	<b>1.259.326</b>
Prioritetsgæld	2.141.000	2.141.000
Deposita	94.500	94.500
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.235.500</b>	<b>2.235.500</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.422	8.742
Selskabsskat	39.644	3.306.820
Anden gæld	15.000	45.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	13.167	14.284
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>87.233</b>	<b>3.374.846</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.322.733</b>	<b>5.610.346</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>7.864.599</b>	<b>24.542.107</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	5.404.209
Gevinst (tab) ved salg af investeringsejendomme	0	14.452.041
	<u>0</u>	<u>19.856.250</u>
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>19.856.250</u></b>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	4.122.435	0	110.105	4.232.540
Forslag til udbytte for regnskabsåret	13.500.000	-13.500.000	0	0
	<u>17.672.435</u>	<u>-13.500.000</u>	<u>110.105</u>	<u>4.282.540</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

50 x anparter á nom DKK 1.000,00	50.000
	<u>50.000</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	2.141.000	2.141.000	1.864.000
Deposita	94.500	94.500	0
	<u>2.235.500</u>	<u>2.235.500</u>	<u>1.864.000</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, er der tinglyst realkreditejerpantebreve i ejendommen Bredgave 22, kld. tv med nom. DKK 922.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.380.000.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, er der tinglyst realkreditejerpantebreve i ejendommen Bredgave 22, st. tv med nom. DKK 1.556.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 3.290.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen Bredgave 22, st. tv med nom. DKK 320.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 3.290.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen Hyskenstræde 11, kld. med nom. DKK 150.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.930.000.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Pflug von der Osten

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-677867834464

IP: 217.63.xxx.xxx

2019-02-06 08:52:39Z

NEM ID 

## Thomas Pflug Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-580776440916

IP: 176.20.xxx.xxx

2019-02-08 09:27:23Z

NEM ID 

## Troels Vibe Carlsen

Registreret revisor

På vegne af: TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38267132-RID:90628755

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-02-08 09:42:36Z

NEM ID 

## Christina Dalby Olesen

Registreret revisor

På vegne af: TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38267132-RID:30592773

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-02-08 14:17:56Z

NEM ID 

## Morten Pflug von der Osten

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-677867834464

IP: 217.63.xxx.xxx

2019-02-08 14:32:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DV01X-7ZFGC-4NFSQ-HUEI6-KGXV7-PC77Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>