



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Vimmelskiftet / Hyskenstræde ApS

Frederiksberg Alle 10, 3.sal, 1820 Frederiksberg C

CVR-nr. 39 68 09 63

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2019.

---

Jørgen Bøje Vinther  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Noter  | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 13          |



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Vimmelskiftet / Hyskenstræde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 23. maj 2019

### Direktion

Max Vinther

Jørgen Bøje Vinther



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Vimmelskftet / Hyskenstræde ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vimmelskftet / Hyskenstræde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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.

#### 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. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

### 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

København, den 23. maj 2019

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro  
statsautoriseret revisor  
mne33765



## Selskabsoplysninger

---

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Vimmelskftet / Hyskenstræde ApS<br>Frederiksberg Alle 10, 3.sal<br>1820 Frederiksberg C                    |
|                  | CVR-nr.: 39 68 09 63   |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>1. regnskabsår  |
| <b>Direktion</b> | Max Vinther<br>Jørgen Bøje Vinther   |
| <b>Revision</b>  | Christensen Kjarulff<br>Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Store Kongensgade 68<br>1264 København K |



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er indregnet i årsrapporten til dagsværdi, ud fra de forudsætninger der fremgår af noten herom. Indregning og måling er endvidere beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Værdiansættelsen af investeringsejendomme fastsættes blandt andet med udgangspunkt i det vurderede afkastkrav for denne type af ejendom, hvorfor værdiansættelsen må betragtes som værende behæftet med usikkerhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.511 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 10.724 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                              | <u>2018</u>       |
|--|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>5.511.406</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 11.000.000        |
| 1 Personaleomkostninger                  | <u>-1.834.113</u> |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>14.677.293</b> |
| Andre finansielle indtægter              | 746               |
| Øvrige finansielle omkostninger          | <u>-883.259</u>   |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>13.794.780</b> |
| 2 Skat af årets resultat                 | <u>-3.070.666</u> |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>10.724.114</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                   |
| Udbytte for regnskabsåret                | 1.332.666         |
| Overføres til overført resultat          | <u>9.391.448</u>  |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>10.724.114</b> |



## Balance

---

| <b>Aktiver</b>                               |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Note   | 31/12 2018         | 1/1 2018           |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                    |                    |
| 3 Investeringsejendomme                      | 158.000.000        | 147.000.000        |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | 158.000.000        | 147.000.000        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>158.000.000</b> | <b>147.000.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                    |                    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 551.362            | 9.475              |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.332.666          | 0                  |
| Andre tilgodehavender                        | 36.012             | 19.968             |
| Indbetaling af negativ indskudskonto         | 0                  | 10.175.998         |
| Tilgodehavender i alt                        | 1.920.040          | 10.205.441         |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          | 9.816.660          | 0                  |
| Værdipapirer i alt                           | 9.816.660          | 0                  |
| Likvide beholdninger                         | 4.459.430          | 2.564.180          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>16.196.130</b>  | <b>12.769.621</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>174.196.130</b> | <b>159.769.621</b> |



## Balance

---

| <b>Passiver</b>                          |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Note                                     | 31/12 2018         | 1/1 2018           |
| <b>Egenkapital</b>                       |                    |                    |
| 4 Virksomhedskapital                     | 50.000             | 50.000             |
| 5 Overkurs ved emission                  | 0                  | 65.172.971         |
| 6 Overført resultat                      | 74.564.419         | 0                  |
| 7 Foreslået udbytte for regnskabsåret    | 1.332.666          | 0                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>75.947.085</b>  | <b>65.222.971</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                    |                    |
| Hensættelser til udskudt skat            | 28.754.815         | 26.130.023         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>28.754.815</b>  | <b>26.130.023</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                    |                    |
| 8 Gæld til realkreditinstitutter         | 65.986.280         | 66.116.764         |
| Gæld til pengeinstitutter                | 2.040              | 2.040              |
| Deposita                                 | 1.734.617          | 1.699.709          |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 67.722.937         | 67.818.513         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 54.034             | 81.890             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 889.300            | 0                  |
| Selskabsskat                             | 458.358            | 0                  |
| Anden gæld                               | 369.601            | 516.224            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.771.293          | 598.114            |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>69.494.230</b>  | <b>68.416.627</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>174.196.130</b> | <b>159.769.621</b> |

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 10 Eventualposter



## Noter

---

|   | <u>2018</u>               |                           |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                           |                           |
| Lønninger og gager                                |                           | <u>1.834.113</u>          |
|   |                           | <b><u>1.834.113</u></b>   |
| <br>  |                           |                           |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    |                           | <u>2</u>                  |
| <br>  |                           |                           |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                  |                           |                           |
| Skat af årets resultat                            |                           | 445.874                   |
| Årets regulering af udskudt skat                  |                           | <u>2.624.792</u>          |
|   |                           | <b><u>3.070.666</u></b>   |
| <br>  |                           |                           |
|   | <u>31/12 2018</u>         | <u>1/1 2018</u>           |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                   |                           |                           |
| Kostpris 1. januar 2018                           | <u>147.000.000</u>        | <u>147.000.000</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>                 | <b><u>147.000.000</u></b> | <b><u>147.000.000</u></b> |
| <br>  |                           |                           |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>11.000.000</u>         | <u>0</u>                  |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b> | <b><u>11.000.000</u></b>  | <b><u>0</u></b>           |
| <br>  |                           |                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>    | <b><u>158.000.000</u></b> | <b><u>147.000.000</u></b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.



## Noter

---

### 3. Investerings ejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Selskabets investerings ejendomme er blandet ejendomme på sammenlagt 1.717 m<sup>2</sup> hvoraf 316 m<sup>2</sup> vedrører beboelse og 1.401 m<sup>2</sup> vedrører erhverv. Ejendommene er beliggende i København. Ejendommene er 100 % udlejet, hvor den væsentligste lejer har en opsigelsesperiode på 6 måneder.

Der er i beregningen af værdiansættelsen benyttet en forudsætning om et afkastkrav på 3,75 % pr. 31. december 2018.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 18.695 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

|  | <u>31/12 2018</u> | <u>1/1 2018</u>   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>4. Virksomhedskapital</b>             |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018        | 50.000            | 50.000            |
|  | <b>50.000</b>     | <b>50.000</b>     |
| <b>5. Overkurs ved emission</b>          |                   |                   |
| Overkurs ved emission 1. januar 2018     | 65.172.971        | 65.172.971        |
| Overkurs overført til overført resultat  | -65.172.971       | 0                 |
|  | <b>0</b>          | <b>65.172.971</b> |
| <b>6. Overført resultat</b>              |                   |                   |
| Overført fra overkurs ved emission       | 65.172.971        | 0                 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 9.391.448         | 0                 |
|  | <b>74.564.419</b> | <b>0</b>          |



## Noter

---

|  | <u>31/12 2018</u>        | <u>1/1 2018</u>          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>  |                          |                          |
| Udbytte for regnskabsåret  | 1.332.666                | 0                        |
|  | <b><u>1.332.666</u></b>  | <b><u>0</u></b>          |
| <br>   |                          |                          |
| <b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>   |                          |                          |
| BRF Kredit, rentetilpasning, nom. 28.968.000   | 28.886.261               | 28.943.382               |
| BRF Kredit, rentetilpasning, nom. 37.205.000   | 37.100.019               | 37.173.382               |
|  | <b><u>65.986.280</u></b> | <b><u>66.116.764</u></b> |
| <br>   |                          |                          |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>65.241.354</u>        | <u>65.430.896</u>        |
| <br>   |                          |                          |
| <b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                          |                          |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 65.986 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 158.000 t.kr.   |                          |                          |
| <br>   |                          |                          |
| <b>10. Eventualposter</b>  |                          |                          |
| <b>Sambeskatning</b>   |                          |                          |
| Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M&B Ejendomsholding ApS, CVR-nr. 39723573 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. |                          |                          |
| <br>   |                          |                          |
| Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.  |                          |                          |



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vimmelskafte / Hyskenstræde ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Det er selskabets første regnskabsår - som sammenligningstal er angivet selskabets åbningsbalance. Årsrapporten er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vimmelskafte / Hyskenstræde ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

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

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

## Jørgen Bøje Vinther

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-006668469490

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-05-23 12:47:11Z

NEM ID 

## Max Vinther

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-994045758237

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-05-23 13:02:40Z

NEM ID 

## Elan Lieck Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-178527781778

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-05-23 13:19:44Z

NEM ID 

## Jørgen Bøje Vinther

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-006668469490

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-05-23 13:37:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1Q06K-SDFG7-3JISJ-CUHU0-7YEKC-CU00P

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 tidsstemplet 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](mailto: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>