

# **J. Kristensen Ejendomme ApS**

**c/o WA ApS, Havneholmen 21, 5. sal, 1561 København V**

**CVR-nr. 47 50 20 12**

**Årsrapport**

**2018/2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. oktober 2019.

---

**Jørgen Anton Kristensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/2019 for J. Kristensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. oktober 2019

### **Direktion**

Jørgen Anton Kristensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i J. Kristensen Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for J. Kristensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, 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. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 30. oktober 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen  
statsautoriseret revisor  
mne34111

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	J. Kristensen Ejendomme ApS c/o WA ApS Havneholmen 21, 5. sal 1561 København V  CVR-nr.: 47 50 20 12 Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Jørgen Anton Kristensen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Holdingselskabet af 18. december 2012 ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet driver investering med og udlejning af fastejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 354,8 mio. kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Dagsværdien af selskabets restlejligheder måles til en vurderet kvadratmeterpris for sammenlignelige handler med tilsvarende beliggende lejligheder.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets realiserede resultat anses for tilfredsstillende.

Forventningerne til 2019/2020 er et positivt resultat, opnået ved fokus på udlejning og optimering af selskabets bolig- og erhvervslejemål. Der er tillige fokus på salg af en række restlejligheder.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for J. Kristensen Ejendomme 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.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger, andre driftsindtægter 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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer, m.m.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering på porteføljebasis, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Restlejligheder måles på baggrund af kvadratmeterprisen for sammenlignelige handler.

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

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Investeringsejendomme måles til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering på porteføljebasis, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Restlejligheder måles på baggrund af kvadratmeterprisen for sammenlignelige handler.

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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 J. Kristensen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-beskatningskredsen.

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.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **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.

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.319.033</b>	<b>10.204.880</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.437.011	21.885.100
Andre finansielle indtægter	794.921	937.728
Øvrige finansielle omkostninger	-4.216.464	-3.604.987
<b>Resultat før skat</b>	<b>13.334.501</b>	<b>29.422.721</b>
1 Skat af årets resultat	-2.883.240	-6.532.350
<b>Andel af værdireguleringer resultat</b>	<b>10.451.261</b>	<b>22.890.371</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	10.451.261	22.890.371
<b>Disponeret i alt</b>	<b>10.451.261</b>	<b>22.890.371</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	354.812.500	347.375.489
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>354.812.500</u>	<u>347.375.489</u>
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
4 Andre tilgodehavender	6.409.333	5.962.052
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.409.333</u>	<u>5.962.052</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>361.221.833</u></b>	<b><u>353.337.541</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.097.224	3.456.095
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.870.682	18.157.654
Andre tilgodehavender	187.700	102.780
Periodeafgrænsningsposter	410.498	423.010
Tilgodehavender i alt	<u>23.566.104</u>	<u>22.139.539</u>
Likvide beholdninger	<u>6.221</u>	<u>13.961</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>23.572.325</u></b>	<b><u>22.153.500</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>384.794.158</u></b>	<b><u>375.491.041</u></b>

**Balance 30. april**

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Selskabskapital	250.000	250.000
6 Overført resultat	201.774.474	191.323.213
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>202.024.474</b>	<b>191.573.213</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	57.111.188	54.531.000
7 Andre hensatte forpligtelser	7.726.492	7.757.390
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>64.837.680</b>	<b>62.288.390</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	95.808.294	99.395.817
9 Kreditinstitutter i øvrigt	1.248.568	831.380
Langfristede gældsforpligtelser i alt	97.056.862	100.227.197
Kortfristet del af langfristet gæld	3.804.212	3.914.389
Gæld til pengeinstitutter	5.890.155	6.870.966
Modtagne forudbetalinger fra lejere	8.326.356	7.837.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser	614.600	236.435
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.552.379	1.315.004
Selskabsskat	303.052	744.350
Anden gæld	384.388	483.228
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.875.142	21.402.241
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>117.932.004</b>	<b>121.629.438</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>384.794.158</b>	<b>375.491.041</b>

10 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 **Eventualposter**

## Noter

	2018/2019 kr.	2017/2018 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	303.052	744.350
Årets regulering af udskudt skat	2.580.188	5.788.000
	<b>2.883.240</b>	<b>6.532.350</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2018	163.065.913	163.065.913
<b>Kostpris 30. april 2019</b>	<b>163.065.913</b>	<b>163.065.913</b>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2018	184.309.576	162.424.476
Årets regulering til dagsværdi	7.437.011	21.885.100
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2019</b>	<b>191.746.587</b>	<b>184.309.576</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b>354.812.500</b>	<b>347.375.489</b>

Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme er vurderet efter følgende principper:

Dagsværdi opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model udgør 239,1 mio. kr.

Dagsværdi af restlejligheder målt på baggrund af en skønnet kvadratmeterpris for sammenlignelige ejendomme udgør 115,7 mio. kr.

### *Investeringsejendomme målt efter den afkastbaserede metode*

Selskabets investeringsejendomme målt ved anvendelse af den afkastbaserede model består væsentligst af boligejendomme, kontorer, ejendomme med blandet bolig og butik, butiksejendomme samt enkelte lager- og produktionsejendomme. To af ejendommene er beliggende på Midt- og Sydsjælland, mens resten er beliggende i København og omegn.

Følgende afkastkrav er anvendt for de enkelte ejendomsstyper:

- Boligejendomme beliggende på Sydsjælland, 5,75%
- Kontorejendomme med primær beliggenhed i København, 4,00%
- Ejendomme blandet bolig og butik i København og omegn, boligdel 3,25% og butiksdel 5,75%
- Butiksejendomme beliggende på Midtsjælland, 7,50%
- Butiksejendomme (nogle med lager) beliggende i København og omegn, 5,00% - 6,50%
- Lager- og produktionsejendomme beliggende i København og omegn, 7,75%

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

*Investeringsejendomme målt på baggrund af en skønnet kvadratmeterpris*

Selskabets restlejligheder målt på baggrund af en skønnet kvadratmeterpris for sammenlignelige ejendomme omfatter væsentligst ejerlejligheder og butiklokaler beliggende i og omkring København.

### 3. Andre værdipapirer og kapitalandele

	<b>Balchik Bellevue 2 A/S</b>
Kostpris 1. maj 2018	1.351.500
<b>Kostpris 30. april 2019</b>	<b>1.351.500</b>
Nedskrivninger 1. maj 2018	1.351.500
Andel af årets resultat	28.552
Andel af værdireguleringer	-28.552
<b>Nedskrivninger 30. april 2019</b>	<b>1.351.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b>0</b>

### 4. Andre tilgodehavender

Indestående i Grundejernes Investeringsfond er bundet iht. Boligreguleringslovens § 18 b.

### 5. Selskabskapital

Selskabskapital 1. maj 2018	250.000	250.000
	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>

### 6. Overført resultat

Overført resultat 1. maj 2018	191.323.213	168.432.842
Årets overførte overskud eller underskud	10.451.261	22.890.371
	<b>201.774.474</b>	<b>191.323.213</b>



**Noter**

	30/4 2019 kr.	30/4 2018 kr.
<b>7. Andre hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, beboelseslejemål	280.022	610.794
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond, § 18	804.208	767.433
Hensættelse til Grundejernes Investeringsfond, § 18 b	6.642.262	6.379.163
	<u>7.726.492</u>	<u>7.757.390</u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	99.410.469	103.043.206
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.602.175	-3.647.389
	<u>95.808.294</u>	<u>99.395.817</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>80.811.989</u>	<u>80.854.915</u>
<b>9. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	1.450.605	1.098.380
Heraf forfalder inden for 1 år	-202.037	-267.000
	<u>1.248.568</u>	<u>831.380</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>523.381</u>	<u>0</u>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 95.808, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 t.kr. 354.813.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 54.037. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 42.094. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er udstedt til selskabet og er ikke stillet til sikkerhed for nogen former for gæld.

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har overfor enkelte ejerforeninger deponeret ejerpantebreve til sikkerhed for betalingsmæssige forpligtelser, der maksimalt kan udgøre t.kr. 600.

### 11. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 12. december 2012 ApS, CVR-nr. 34 88 74 46 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.