

## **Hans Probst A/S**

**c/o Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 83 17 46 17**

### **Årsrapport for 2017**

**(40. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30/04 2018

---

Benedikte Bolvig Lund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Hans Probst A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 12. april 2018

### **Direktion**

Andreas Kærsgaard Mylin  
direktør

### **Bestyrelse**

Betina Maria Viig  
formand

Bent Kandborg Kristensen

Andreas Kærsgaard Mylin

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Hans Probst A/S*

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hans Probst A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### 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.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejeren**

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet et lån i 2015 under den tidligere bestyrelse til selskabets ultimative kapitalejer, og den tidligere bestyrelse kan ifalde ansvar herfor. Lånet er indfriet 8. marts 2017.

Næstved, den 12. april 2018

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Lisette Poulsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne343

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hans Probst A/S c/o Accura Advokatpartnerselskab Tuborg Boulevard 1 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 83 17 46 17
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Stiftet: 15. april 1978
	Regnskabsår: 40. regnskabsår
	Hjemsted: Gentofte
<b>Ejerforhold pr. 31.12.2017</b>	Hans Adolf Probst under konkurs c/o Accura Advokatpartnerselskab Tuborg Boulevard 1 2900 Hellerup
<b>Bestyrelse</b>	Betina Maria Viig, formand Bent Kandborg Kristensen Andreas Kærsgaard Mylin
<b>Direktion</b>	Andreas Kærsgaard Mylin, direktør
<b>Revision</b>	KvalitetsRevision Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Kaj 16 4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære arbejdsområde er handel og drift af ejendomme samt investering i værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 317.918, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 24.160.655.

Det realiserede resultat for regnskabsåret anses for tilfredsstillende, herunder henset til selskabets aktuelle finansieringsstruktur og en tilvalgt midlertidig tomgang af visse lejemål.

Selskabet har i 2017 forøget sin bruttofortjeneste betydeligt på den primære drift. Samtidig har selskabet iagttaget et par investeringer i enkelte ejendomme - herunder elevatorer mv. - hvilket er indregnet som aktivering på balancen

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

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

Selskabets kapitalejer har 9. januar 2018 indgået betinget aftale om salg af alle kapitalandelene i selskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hans Probst A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

***Offentlig støtte byfornyelse er i årsrapporten medregnet som et tilskud. I årsrapporten for 2016 er tilskuddet medregnet som en reduktion af finansielle omkostninger. Ændringen har ingen resultatpåvirkning og ingen indvirkning på balance og egenkapital. Der er alene tale om en ændret klassifikation i resultatopgørelsen fra finansielle omkostninger til bruttofortjeneste.***

***Beløbet udgjorde i 2016 414.902 kr. og i 2017 398.863 kr.***

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

#### **Ejendomsomkostninger**

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, samt forsikringer og skatter. Beløb til vedligeholdelse, som opkræves over huslejen, omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter alene omkostninger til bestyrelse og direktion.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrigt låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens markedsværdi.

Værdien er baseret på indhentet valuarvurdering af portefølje foretaget af EDC Erhverv Poul Erik Bech den 20. februar 2017 under hensyntagen til selskabets aktuelle finansieringsstruktur for realkreditbelåningen og samtidig tilpasset ledelsens ønske om forsigtighed, henset til ejendomsmarkedets volatilitet.

Mæglervurderingerne er udarbejdet efter Rics Danmarks standardbetingelser for vurderinger. Der afskrives ikke på aktiverne.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **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**

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld herunder deposita og forudbetalt leje, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.585.785</b>	<b>1.537.039</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-293.814</u>	<u>-260.143</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.291.971</b>	<b>1.276.896</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-6.770</u>	<u>2.474.121</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.285.201</b>	<b>3.751.017</b>
Finansielle indtægter	3	1.437	169.765
Finansielle omkostninger	4	<u>-2.869.001</u>	<u>-2.628.486</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>417.637</b>	<b>1.292.296</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-99.719</u>	<u>-304.434</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>317.918</u></b>	<b><u>987.862</u></b>
Foreslået udbytte		0	9.937.163
Overført resultat		<u>317.918</u>	<u>-8.949.301</u>
		<b><u>317.918</u></b>	<b><u>987.862</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	<u>125.625.000</u>	<u>125.125.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>125.625.000</u></b>	<b><u>125.125.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>125.625.000</u></b>	<b><u>125.125.000</u></b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, Hans Probst Inc., St. Croix	12	0	4.285.000
Andre tilgodehavender		114.981	243.176
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere	11	0	201.089
Periodeafgrænsningsposter		<u>148.346</u>	<u>175.987</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>263.327</u></b>	<b><u>4.905.252</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.008.137</u></b>	<b><u>5.652.163</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.271.464</u></b>	<b><u>10.557.415</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>126.896.464</u></b>	<b><u>135.682.415</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		23.660.655	23.342.737
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	9.937.163
<b>Egenkapital</b>	7	<b>24.160.655</b>	<b>33.779.900</b>
Hensættelse til udskudt skat		15.281.230	15.181.511
Andre hensættelser	8	1.770.983	1.613.498
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>17.052.213</b>	<b>16.795.009</b>
Gæld til realkreditinstitutter		79.483.172	80.453.705
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>79.483.172</b>	<b>80.453.705</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.031.000	424.000
Banker		769	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	77.979
Anden gæld	10	5.168.655	4.151.822
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.200.424</b>	<b>4.653.801</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>85.683.596</b>	<b>85.107.506</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>126.896.464</b>	<b>135.682.415</b>
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere	11		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, Hans Probst Inc., St. Croix	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	292.500	520.110
Andre personaleomkostninger	<u>1.314</u>	<u>2.033</u>
	<b>293.814</b>	<b>522.143</b>
Overført til ejendomme	<u>0</u>	<u>-262.000</u>
	<b>293.814</b>	<b>260.143</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	181.875	181.875
Bestyrelse	<u>110.625</u>	<u>175.188</u>
	<b>292.500</b>	<b>357.063</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
Der er ingen ansatte pr. 31. december 2017.		
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav samt tilbageførte dagsværdireguleringer på solgte investeringsejendomme	<u>-6.770</u>	<u>2.474.121</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u>-6.770</u>	<u>2.474.121</u>
	<b>-6.770</b>	<b>2.474.121</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.437	23.407
Valutakursgevinster	<u>0</u>	<u>146.358</u>
	<b>1.437</b>	<b>169.765</b>



## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til kreditinstitutter	2.763.201	2.483.143
Andre finansielle omkostninger	44.652	144.171
Urealiseret kursregulering EURO-lån	61.148	0
Valutakurstab, netto	<u>0</u>	<u>1.172</u>
	<b><u>2.869.001</u></b>	<b><u>2.628.486</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	99.719	304.443
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-9</u>
	<b><u>99.719</u></b>	<b><u>304.434</u></b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investeringseje <u>ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		48.574.876
Tilgang i årets løb		<u>506.770</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>49.081.646</u>
Opskrivninger 1. januar 2017		76.550.124
Årets opskrivninger		<u>-6.770</u>
Opskrivninger 31. december 2017		<u>76.543.354</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b><u>125.625.000</u></b>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Selskabets ejendomme er værdiansat til et afkast, der for de enkelte ejendomme udgør følgende:

- Flensborggade 17-19, 1669 København V, 3,35%
- Roskildevej 29-31/Sdr Fasanvej 38, 2000 Frederiksberg, 3,35%
- Lars Bjørnsstræde 13 Kld + st., 1454 København K, 4,50%
- Ny Adelgade 9, 1. th., 1104 København K, 0,30%
- Woltersgade 13, 2300 København S, 4,15%
- Viktoriagade 8A-G, 1655 København V, 6,00%
- H.C. Ørstedvej 70 1-5+4 tv., 1879 Frederiksberg C, 5,50%
- Vesterbrogade 79, 1620 København V, 3,00%

Parcelhuset Wernersvej 3b, 2920 Charlottenlund er vurderet af EDC Erhverv Poul Erik Bech med udgangspunkt i sammenlignelige handler.

## Noter

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	23.342.737	23.842.737
Årets resultat	0	317.918	317.918
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>23.660.655</b>	<b>24.160.655</b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

40 A-aktier á kr. 10.000	400.000
100 A-aktier á kr. 1.000	100.000
	<b>500.000</b>

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

### 8 Andre hensættelser

	2017 kr.	2016 kr.
Vedligeholdelsesforpligtelser § 22	1.770.983	1.613.498
<b>Saldo ultimo 31. december 2017</b>	<b>1.770.983</b>	<b>1.613.498</b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	80.877.705	80.514.172	1.031.000	72.155.000
	<b>80.877.705</b>	<b>80.514.172</b>	<b>1.031.000</b>	<b>72.155.000</b>

## Noter

### 10 Anden gæld

Anden gæld omfatter skyldigt restudbytte vedr. tidligere år på kr. 1.232.163 samt forrentning heraf på kr. 32.995 og anden gæld iøvrigt på kr. 3.903.497.

### 11 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere

Beløbet er fuldt indbetalt 8. marts 2017

### 12 Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, Hans Probst Inc., St. Croix

Selskabet ejede frem til 10. maj 2017 kapitalandelene i selskabet Hans Probst Inc., St. Croix, USA, som i årsregnskabet 2016 var medtaget til DKK 0. Derudover havde selskabet et tilgodehavende hos Hans Probst Inc., som i årsregnskabet for 2016 var medtaget til DKK 4.285.000.

Selskabet har 10. maj 2017 overdraget kapitalandelene i Hans Probst Inc. for DKK 0 og tilgodehavendet hos Hans Probst Inc. for DKK 4.285.000 til kapitalejeren, som har indbetalt de ialt DKK 4.285.000 til selskabet.

De kontante midler DKK 4.285.000 er efterfølgende udbetalt til kapitalejeren som acontoudlodning af det vedtagne udbytte i årsregnskabet for 2016 i alt DKK 9.937.163.

Overdragelsen af kapitalandelene i og mellemregningen med Hans Probst Inc. er sket som salgsfremmende foranstaltning for kapitalandelene i selskabet, og således at Hans Probst Inc. efterfølgende nu er under likvidation på St. Croix.

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominelt kr. 80.514.172, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør kr. 125.125.000.		
Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Nykredit Bank er håndpantet de til enhver tid i depot 5474 047956, depot 5474 038205 beroende effekter, herunder de til enhver tid i værdipapircentralen under VP konto 05474047956, VP konto 0547038205, registrerede fondsaktiver. Der er ingen forpligtelser over for Nykredit Bank pr. 1. april 2018.		
Til sikkerhed for enhver af selskabets forpligtelser i Danske Bank er pantsat det til enhver tid i depot 3004215974 og i depot 3011573401 beroende effekter. Der er ingen forpligtelser overfor Danske Bank pr. 31. december 2017.		
Der er tinglyst afgiftspantebreve nominelt kr. 951.000, med pant i selskabets ejendomme.		
Der er tinglyst realkreditpantebreve, nominelt kr. 8.645.800 med pant i selskabets ejendomme. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for kontant offentligt støttet lån, i forbindelse med byfornyelse og rykker for enhver retting. Retten til fremtidige tilskud til betaling af renter og afdrag på byfornylseslån kan ophøre i henhold til byfornylseslovens bestemmelser.		
Der er tinglyst pantstiftende vedtægter nom. kr. 39.000 til Ejerforening Viktoriagade 8 A-G		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 16.333.552 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 0 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 16.333.552 er i selskabets ejendomme.		
<b>14 Nærtstående parter og ejerforhold</b>		
<b>Bestemmende indflydelse</b>		
Hans Probst under konkurs, c/o Accura Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup har bestemmende indflydelse i selskabet.		
<b>Ejerforhold</b>		
Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:		
Hans Probst under konkurs, c/o Accura Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup som ejer 100%.		