

## Pentatrade K/S

c/o Advokat Carl H. Petersen  
H.C. Andersens Boulevard 5, 2 th  
1553 København V

CVR-nr. 85680528

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den *28/11 2017*



Dirigent

**Pentatrade K/S**

## **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Pentatrade K/S

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Pentatrade K/S c/o Advokat Carl H. Petersen H.C. Andersens Boulevard 5, 2 th 1553 København V
CVR-nr.	85680528
Stiftelsesdato	18. august 1977
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Andersen John Sam Kocher Henrik Kaa Andersen
<b>Direktion</b>	Mogens Andersen, Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	Følgende kommandatister er noteret i selskabets oversigt over kommanditister som ejer over 5% af stemmerne eller minimum 5% af kapitalen: Pentatrade Invest ApS, H.C. Andersens Boulevard 5, 2. th., 1553 København V
<b>Administrationsselskab</b>	Advokatfirmaet Carl H. Petersen H.C. Andersens Boulevard 5, 2. th. 1553 København V Telefon 33 33 83 93
<b>Revisor</b>	Kreston CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje erhvervslejligheder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 40.regnskabsår udviser et resultat (fratrasket dagsværdireguleringer) på kr. 3.029.609 mod kr.5.435.428 året før. Faldet i resultatet skyldes, at lejeindtægten fra ejerlejlighed nr 1 Sdr. Fasanvej 90 er stoppet pr. 23.8.2016 som følge af, at ejerlejligheden er solgt.

Selve salget skete til bogført værdi, dog er der i forbindelse med salget nogle omkostninger til indfrielse af lån og afslutning af sagen vedrørende varmeregnskab, der lige overstiger driftsindtægterne for perioden 1.7- 23.8.2016. Sagen om varmeregnskabet blev ophævet mod, at hver part afholdt egne omkostninger.

Selskabets ejerlejligheder er vurderet af en valuar. Vurderingen giver ingen ændring i forhold til sidste år.

I sagen mod COOP, Danmark, hvor forligsforhandlingerne stadig fortsætter, lykkedes det i første omgang at indgå en lejekontrakt med restaurationskæden Flammen på betingelse af, at de kunne opnå ombygningstilladelse. Desværre lykkedes det ikke for Flammen at opnå denne inden for rimelig tid, så Flammen opgav projektet i juli måned. Herefter er forligsforhandlingerne fortsat med COOP, Danmark og i skrivende stund er det vor opfattelse, at de afsluttes inden generalforsamlingen.

Bestyrelsen foreslår en udlodning på kr. 9.870.000 svarende til kr. 6.000 pr anpart, herudover modtager kommanditselskabet et udbytte fra Pentatrade Invest ApS svarende til kr. 7.000 pr. anpart som videregives til kommanditisterne som udbytte.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**Pentatrade K/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Pentatrade K/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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. oktober 2017

### **Direktion**



Mogens Andersen  
Direktør

### **Bestyrelse**



Mogens Andersen



John Sam Kocher



Henrik Kaa Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Pentatrade K/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pentatrade K/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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. 30. juni 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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.

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 17. oktober 2017

**Kreston CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113



Bent Kofoed  
Statsautoriseret revisor

## Pentatrade K/S

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Pentatrade K/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.



## **Pentatrade K/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægten indregnes efter faktureringsprincippet, således at alt husleje vedrørende regnskabsåret er medtaget.

##### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter de regnskabsposter der direkte vedrører driften af ejendommene.

##### **Andre eksterne omkostninger**

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger og lignende omkostninger.

##### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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

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

#### **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 øvrige 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 dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 5,75% for ejendommen beliggende Valby Langgade og 6,00%, for ejendommen beliggende Frederikssundsvej. Afkastkravet er afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Hensatte forpligtelser

#### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter eliminering af egne kapitalandele for ureliseret koncernintern fortjeneste. Elimineringen skal sikre at værdien af ejendommene m.v. ikke indregnes to gange i forbindelse med egne andele.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Pentatrade K/S

### Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Lejeindtægter	1, 2	7.444.727	9.853.923
Direkte omkostninger	1, 2	-2.406.837	-2.305.429
Andre eksterne omkostninger	3	-1.076.150	-1.077.730
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.961.740</b>	<b>6.470.764</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	4.040.997
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.961.740</b>	<b>10.511.761</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-5.056	-4.957
Andre finansielle omkostninger	4	-927.075	-1.030.379
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.029.609</b>	<b>9.476.425</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3.029.609</b>	<b>9.476.425</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		9.870.000	0
Uddelinger		0	24.675.000
Overført resultat		-6.840.391	-15.198.575
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.029.609</b>	<b>9.476.425</b>

Pentatrade K/S

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5, 6	77.000.000	116.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>77.000.000</b>	<b>116.500.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7, 8	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>77.000.000</b>	<b>116.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		186.718	183.057
Andre tilgodehavender	9	605.072	1.143.289
<b>Tilgodehavender</b>		<b>791.790</b>	<b>1.326.346</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.995.835</b>	<b>2.397.343</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.787.625</b>	<b>3.723.689</b>
<b>Aktiver</b>		<b>81.787.625</b>	<b>120.223.689</b>

Pentatrade K/S

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	10	16.450.000	16.450.000
Overført resultat	11	34.514.090	40.505.896
Udbytte for regnskabsåret	12	9.870.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>60.834.090</b>	<b>56.955.896</b>
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder		659.755	1.508.340
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>659.755</b>	<b>1.508.340</b>
Gæld til kreditinstitutter		18.172.556	34.674.084
Forudbetalt leje og deposita		160.000	360.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13, 14	<b>18.332.556</b>	<b>35.034.084</b>
Gæld til kreditinstitutter		972.099	874.136
Gæld til tilknyttede virksomheder		444.570	435.853
Anden gæld	15	489.305	684.380
Udlodning for regnskabsåret		0	24.675.000
Ikke hævet udlodning		55.250	56.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.961.224</b>	<b>26.725.369</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.293.780</b>	<b>61.759.453</b>
<b>Passiver</b>		<b>81.787.625</b>	<b>120.223.689</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	16		

## Pentatrade K/S

### Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Lejeindtægter og direkte omkostninger</b>		
Sdr. Fasanvej	587.776	3.043.594
Valby Langgade	3.514.269	3.508.187
Frederikssundsvej	3.342.682	3.302.142
	<b>7.444.727</b>	<b>9.853.923</b>
Direkte omkostninger, Sdr. Fasanvej	-852.502	-952.607
Direkte omkostninger, Valby Langgade	-613.854	-648.570
Direkte omkostninger, Frederikssundsvej	-940.481	-704.252
	<b>-2.406.837</b>	<b>-2.305.429</b>
	<b>5.037.890</b>	<b>7.548.494</b>
<b>2. Lejeindtægter og direkte omkostninger, specifikation</b>		
<b>Sdr. Fasanvej</b>		
Super Best supermarked	412.942	2.850.161
Indtægter vedr. varmeregnskab	174.834	193.433
Fællesudgifter inkl. varme tab	-541.648	-403.935
Ejendomsskatter	-310.854	-548.672
	<b>-264.726</b>	<b>2.090.987</b>
<b>Valby Langgade</b>		
Coop Danmark	3.435.232	3.429.096
Indtægter vedr. varmeregnskab	79.037	79.091
Fællesudgifter inkl. varme tab	-187.850	-222.779
Ejendomsskatter	-426.004	-425.791
	<b>2.900.415</b>	<b>2.859.617</b>
<b>Frederikssundsvej</b>		
Dansk Supermarked	3.016.061	2.974.256
Indtægter vedr. varmeregnskab	326.621	327.886
Fællesudgifter inkl. varme tab	-655.372	-419.143
Ejendomsskatter	-285.109	-285.109
	<b>2.402.201</b>	<b>2.597.890</b>
	<b>5.037.890</b>	<b>7.548.494</b>

## Pentatrade K/S

### Noter

	2016/17	2015/16
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
Revisorhonorar	47.600	46.700
Skatteredegørelse	19.500	18.900
Rådgivning, regnskabs- og skattemæssig assistance	19.500	18.900
Administrationshonorar	263.863	298.576
Honorar voldgiftsmand	0	132.825
Generalforsamling, trykning og udsendelser	23.148	18.638
Bestyrelseshonorar	180.000	180.000
Vurderingsrapport	20.000	20.000
Advokathonorar, retssager m.v.	474.759	268.784
Retsafgifter og -omkostninger m.v.	26.250	67.580
Diverse	1.530	6.827
	<b>1.076.150</b>	<b>1.077.730</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter Sdr. Fasanvej	94.851	448.421
Prioritetsrenter Valby Langgade	301.687	302.417
Prioritetsrenter Frederikssundsvej	278.866	279.541
Kurstab m.v. indfrielse af lån	251.671	0
	<b>927.075</b>	<b>1.030.379</b>

## Pentatrade K/S

### Noter

	2016/17	2015/16
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	35.566.527	35.566.527
Afgang i årets løb	-12.128.527	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.438.000</b>	<b>35.566.527</b>
Dagsværdireguleringer primo	80.933.473	74.833.473
Årets reguleringer	0	6.100.000
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-27.371.473	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>53.562.000</b>	<b>80.933.473</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>77.000.000</b>	<b>116.500.000</b>
<b>6. Investeringsejendomme, specifikation</b>		
Valby Langgade 48, anvendt afkastsats 5,75 % (s.å. 6,00%)	43.700.000	43.400.000
Frederikssundsvej 346 348, anvendt afkastsats 6,00% (s.å. 6,25%)	33.300.000	33.600.000
Sdr. Fasanvej 92, ejerlejlighed 1, solgt pr. 23. august 2016	0	39.500.000
	<b>77.000.000</b>	<b>116.500.000</b>

Vurderingerne er foretaget af CBRE, Statsautoriserede ejendomsmæglere.

### 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	7.678.000	7.678.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.678.000</b>	<b>7.678.000</b>
Hensat forpligtelse	659.755	1.508.340
<b>Hensat forpligtelse</b>	<b>659.755</b>	<b>1.508.340</b>
Dagsværdireguleringer primo	-9.186.340	-12.501.284
Årets reguleringer	848.585	3.314.944
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-8.337.755</b>	<b>-9.186.340</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 8. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

#### Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
Pentatrade Invest ApS	København	100,00



## Pentatrade K/S

### Noter

	2016/17	2015/16
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende hos ejerforeninger	476.739	849.199
Varme og vandregnskab	50.093	14.100
A'contovarme	78.240	279.990
	<b>605.072</b>	<b>1.143.289</b>

### 10. Virksomhedskapital

Saldo primo	16.450.000	16.450.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>16.450.000</b>	<b>16.450.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Selskabets egenkapital er fordelt på 1.645 anparter á kr. 50.000, hvoraf kr. 10.000 er hver anpart er indbetalt.

### 11. Overført resultat

Saldo primo	40.505.896	80.354.527
Udlodning i året	0	-27.965.000
Årets tilgang	-6.840.391	-15.198.575
Regulering vedrørende Pentatrade Invest ApS	848.585	3.314.944
<b>Saldo ultimo</b>	<b>34.514.090</b>	<b>40.505.896</b>

### 12. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	0	0
Forslag til udlodning	9.870.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>9.870.000</b>	<b>0</b>

### 13. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	18.172.556	972.099	14.604.320
	<b>18.172.556</b>	<b>972.099</b>	<b>14.604.320</b>

### 14. Prioritetsgæld, specifikation

BRF kredit, 1,5% obligationslån, restløbetid 17,75 år	9.948.601	10.433.422
BRF kredit, 1,5% obligationslån, restløbetid 17,75 år	9.196.054	9.644.201
BRF kredit, 1,5% obligationslån, indfriet	0	15.470.597
Heraf kortfristet del	-972.099	-874.136
	<b>18.172.556</b>	<b>34.674.084</b>

### 15. Anden gæld

## Pentatrade K/S

### Noter

	2016/17	2015/16
Skyldig moms og afgifter	339.250	267.899
Skyldige omkostninger	20.000	82.813
Afsat revisor	86.600	84.500
Varmeregnskab	0	206.541
Skyldig a-skat og am-bidrag	43.455	42.627
	<b>489.305</b>	<b>684.380</b>

### 16. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 19.145 er der tinglyst realkreditpant i ejendomme bogført til t.kr. 77.000.

### 17. Værdi pr. anpart

Virksomhedskapital	16.450.000	16.450.000
Overført resultat	34.514.090	40.505.896
Udlodning i regnskabsåret	9.870.000	0
<b>Egenkapital, jf. årsrapport</b>	<b>60.834.090</b>	<b>56.955.896</b>
Værdi pr. anpart (631,3 cirkulerende anparter (sidste år 646,3))	96.363	88.126
	<b>96.363</b>	<b>88.126</b>