

# MERETE CORDES EJENDOMME ApS

Solsortvej 49  
2000 Frederiksberg

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

15/02/2017

Merete Cordes  
Dirigent

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           MERETE CORDES EJENDOMME ApS  
Solsortvej 49  
2000 Frederiksberg  
  
Telefonnummer: 38341305  
Fax:                   38341305  
  
CVR-nr:               10046610  
Regnskabsår:       01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse**    Sydbank  
Kgs. Nytorv 30  
1050 København K

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Merete Cordes Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten er ikke revideret og ledelsen erklærer, at betingelserne herfor for opfyldt.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15/02/2017

**Direktion**

Inger Merete Cordes

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i MERETE CORDES EJENDOMME Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for MERETE CORDES EJENDOMME for regnskabsåret 01.01.2016-31.12.2016 på grundlag af selskabets regnskabsmateriale og øvrige oplysninger som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- og reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holte, den 15. februar 2017

Revisionsfirmaet Kurt Astrup ApS

Kurt Astrup

,

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter i alt fem ejerlejligheder.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommene forhold i øvrig ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for acceptabelt og som forventet. Tilsvarende gælder for selskabets egenkapital og dermed selskabets økonomiske stilling.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsregnskabet for Merete Cordes Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen er artsopdelt i beretningsform.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og er i alt væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssig 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 målets aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt post.

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## Resultatopgørelse

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, salgskomkostninger, autodrift og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og - omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter - og omkostninger og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsemetode, baseret på en afkastbaseret model. Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandel, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. dagsværdien opgøres på grundlag af den seneste noterede salgskurs.



#### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til de værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realisere, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløs som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgælden og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på afslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>314.907</b>	<b>222.931</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-35.878	-33.338
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>279.029</b>	<b>189.593</b>
Andre finansielle indtægter .....		6.247	85.744
Øvrige finansielle omkostninger .....		-244.316	-85.869
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>40.960</b>	<b>189.468</b>
Skat af årets resultat .....		-17.616	-48.211
<b>Årets resultat</b> .....		<b>23.344</b>	<b>141.257</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		300.000	330.000
Overført resultat .....		-276.656	-188.743
<b>I alt</b> .....		<b>23.344</b>	<b>141.257</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		10.000.000	10.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		238.068	210.946
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.238.068</b>	<b>10.210.946</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.238.068</b>	<b>10.210.946</b>
Tilgodehavende skat .....		26.064	
Andre tilgodehavender .....			23.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>26.064</b>	<b>23.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		203.803	241.165
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>203.803</b>	<b>241.165</b>
Likvide beholdninger .....		1.189.006	1.362.877
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.418.873</b>	<b>1.627.042</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.656.941</b>	<b>11.837.988</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		304.670	304.670
Overført resultat .....		5.964.083	6.240.739
Forslag til udbytte .....		300.000	
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.568.753</b>	<b>6.545.409</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.404.935	1.404.935
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.404.935</b>	<b>1.404.935</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.391.449	3.222.598
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.391.449</b>	<b>3.222.598</b>
Gæld til banker .....		0	1.782
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		148.604	166.888
Skyldig selskabsskat .....		0	34.913
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		143.200	131.463
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	330.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>291.804</b>	<b>665.046</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.683.253</b>	<b>3.887.644</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.656.941</b>	<b>11.837.988</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	304.670	6.240.739	330.000	6.875.409
Betalt udbytte .....			-330.000	-330.000
Årets resultat .....		-276.656	300.000	23.344
Egenkapital, ultimo .....	304.670	5.964.083	300.000	6.568.753

Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden Merete Cordes Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.391 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10.000 tkr.