

# **EJENDOMSSELSKABET GL. KØGE LANDEVEJ 233-235 ApS**

Dronningens Tværgade 36, st  
1302 København K

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/04/2017**

---

**Torben Hult**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Noter .....	10
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET GL. KØGE LANDEVEJ 233-235 ApS  
Dronningens Tværgade 36, st  
1302 København K

CVR-nr: 16981648  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Danske Bank  
Holmens Kanal 2 - 12  
1092 København K.

# Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 inkl. ledelsesberetningen for Ejendomsselskabet Gl. Køgelandsvej 233-235 ApS.,

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det bemærkes at selskabets ledelse har fravalgt revision af selskabets årsrapport fra 1. januar 2006.

Selskabet vil dog fortsat anvende extern hjælp til udarbejdelse af årsrapporter m.v., og det foreliggende årsregnskab er udarbejdet med assistance fra revisor Torben Hult.

Selskabets ledelse skal samtidig erklære, at selskabet opfylder betingelserne for ikke at få foretaget revision.

København, den 10/04/2017

## Direktion

Einar Oluf Scholte

## Bestyrelse

Einar Oluf Scholte

Poul Erik Olsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er, at eje, administrere og sælge ejerlejligheder af matr. nr. 17 px og matr. nr. 92 af Hvidovre by, Strandmark sogn, beliggende Gl. Køgelandevej 233-235, samt drive hermed beslægtet virksomhed.

....

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udviser et overskud på kr. 665.677.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende. Resultatet indeholder opskrivning af selskabets beboelseslejlighed til konstateret salgspris primo 2017.

Selskabets garageanlæg har ikke givet det maximale afkast, grundet delvis tomgang, men er i løbet af 2016 fuldt udlejet.

Der har ingen ansatte været i regnskabsperioden, og der er ikke udbetalt honorar eller tantieme til direktion eller bestyrelse.

Der er iøvrigt ikke særlige bemærkninger vedrørende selskabets drift, som ikke fremgår af regnskabet.

....

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Som anført er selskabets beboelseslejlighed solgt primo 2017, men herudover er der ikke efter udgangen af regnskabsåret sket ekstraordinære ting i selskabet.

Selskabets ledelse forventer et tilfredsstillende resultat for 2017.

....

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Suppleret med yderligere specifikationer. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Regnskabet er aflagt efter følgende vurderingsprincipper:

....

## Resultatopgørelse

Huslejeindtægter bogføres løbende, ligesom eventuelle udbytter og renter bogføres når oplysninger om afkast meddeles.

Udgifter bogføres efter faktureringsprincippet, og andel af gæld i ejerforeningen periodiseres i videst muligt omfang.

Skat af årets resultat afsættes med 22% + tillæg af det regnskabsmæssige resultat, korrigeret med ikke skattepligtige indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter. Udover eventualskat ved salg af ejendommen til bogført værdi, er der ingen eventualskat.

....

## Balance

Selskabets beboelsesejerlejlighed er værdiansat til faktisk konstateret nettosalgspris i februar 2017, hvor den tidligere var medtaget til dagsværdien.

Opskrivning til salgspris overføres til en opskrivningsfond, efter fradrag for eventualskat.

Selskabets garageanlæg der er købt pr. 1. oktober 2010, medtages til kostpris som anses at svare til den afkastbaserede dagsværdi.

Regnskabsmæssigt afskrives der med 2% af den regnskabsmæssige bygningsværdi. Der foretages herefter opskrivning til dagsværdi, hvilken opskrivning overføres til opskrivningsfonden.

Selskabets værdipapier under anlægsaktiver, er unoterede værdipapirer som optages til kostpris.

Selskabets børsnoterede værdipapirbeholdning under omsætningsaktiver er optaget til børskursen pr. 31. december. Kursreguleringen føres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender medtages til kostpris, som svarer til nominel værdi.

Såfremt der forventes tab på tilgodehavender, nedskrives aktivet i takt med den forventede nedskrivning.

Gældsforpligtelse er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

....

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		232.275	163.195
Ejendomsomkostninger .....		-40.483	-33.519
Administrationsomkostninger .....		-167.637	-44.410
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>24.155</b>	<b>85.266</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-22.015	-29.841
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.140</b>	<b>55.425</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		932.015	29.841
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		37	40
Andre finansielle omkostninger .....		-82.063	-73.430
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>852.129</b>	<b>11.876</b>
Skat af årets resultat .....	1	-186.452	-2.235
<b>Årets resultat .....</b>		<b>665.677</b>	<b>9.641</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige lovpligtige reserver .....		703.248	31.661
Overført resultat .....		-37.571	-22.020
<b>I alt .....</b>		<b>665.677</b>	<b>9.641</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		2.498.160	1.588.160
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.498.160</b>	<b>1.588.160</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		602.037	602.037
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>602.037</b>	<b>602.037</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.100.197</b>	<b>2.190.197</b>
Andre tilgodehavender .....		75.411	5.070
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>75.411</b>	<b>5.070</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		679	642
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>679</b>	<b>642</b>
Likvide beholdninger .....		79.917	38.827
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>156.007</b>	<b>44.539</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.256.204</b>	<b>2.234.736</b>



# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	200.000	200.000
Andre reserver .....		961.865	258.617
Overført resultat .....		-166.411	-128.840
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>995.454</b>	<b>329.777</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		202.621	16.169
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>202.621</b>	<b>16.169</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.419.698	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		143.404	67.325
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.563.102</b>	<b>67.325</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		242.784	179.438
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		252.243	1.642.027
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>495.027</b>	<b>1.821.465</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.058.129</b>	<b>1.888.790</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.256.204</b>	<b>2.234.736</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-186.452	-2.235
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-186.452</u>	<u>-2.235</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Beboelseslejlighed kr.	Garageanlæg kr.
Kostpris primo	237.970	1.168.160
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>237.970</b>	<b>1.168.160</b>
Opskrivninger primo	213.334	88.060
Årets værdiregulering	878.696	22.015
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.092.030</b>	<b>110.075</b>
Af- og nedskrivning primo	-31.304	-88.060
Årets afskrivning	0	-22.015
Tilbageførsel ved afgang	31.304	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-110.075</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.330.000</b>	<b>1.168.160</b>
Offentlig ejendomsværdi pr. 1/10 2016	420.000	886.000

### 3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 200 anparter a 10.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital primo	200.000
Tilgang	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>200.000</b>

### 4. Oplysning om ejerskab

#### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Poul Erik Olsen, Øverødvej 56, 2840 Holte og Einar Scholte, Carolinevej 17, 2900 Hellerup.

#### Nærtstående parter

Selskabet har i året ikke haft transaktioner med nærtstående parter: