

EJENDOMSSELSKABET NYBROVEJ 87-91

ApS

Nybrovej 87-89
2820 Gentofte

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

15/06/2018

Michael Roepstorff

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET NYBROVEJ 87-91 ApS
Nybrovej 87-89
2820 Gentofte

CVR-nr: 25277503

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for Ejendomsselskabet Nybrovej 87 - 91 ApS for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatdisponering indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 15/06/2018

Direktion

Jytte Vibeke Roepstorff

Bestyrelse

Mette Merete Roepstorff

Michael Axel Roepstorff

Jytte Vibeke Roepstorff

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Der fremsættes forslag på generalforsamlingen om fravalg af revision for det kommende regnskabsår. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består af besiddelse og drift af ejendommen Nybrovej 87 – 91, 2820 Gentofte.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på kr.696.878 .

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør kr. 6.588.361.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Fra statutidspunktet, er der efter ledelsens vurdering, ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling, som den er udtrykt i årsregnskabet.

Fremtiden

Selskabets ledelse forventer for det kommende regnskabsår et positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabs- og vurderingspraksis er uændret i forhold til sidste år. Også i år har ledelsen valgt at sammendrage regnskabsposterne omsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger, og i stedet indsat regnskabsposten « Bruttofortjeneste » jvf. reglen i årsregnskabslovens § 32.

Ved aflæggelsen af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling :

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 finansielle 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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste :

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger :

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger :

Personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar.

Finansielle poster :

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og – omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta,

amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatte-ordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat :

Årets skat er udgiftsført med 22,0 % af årets regnskabsmæssige resultat reguleret for skattefrie indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter.

Eventuelle reguleringer vedrørende tidligere års skat indregnes i resultatopgørelsen med den del , som kan henføres til årets resultat og eventuelt direkte på egenkapitalen med den del , der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat er afsat med 22,0 % og vedrører skattemæssige henlæggelser samt forskellen mellem skattemæssige og driftsmæssige af- og nedskrivninger.

Balance

Materielle anlægsaktiver :

Grunde og bygninger, samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Materielle anlægsaktiver indregnes i balancen til den kontante anskaffelsessum med fradrag af systematiske afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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:

Bygninger og installationer	50 år
Tekniske anlæg , driftsmidler og inventar	5 år
Hardware	3 år
Automobiler	5 år

Anskaffelser af maskiner, driftsmateriel, inventar og hardware med en anskaffelsessum på under kr. 13.200 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver :

Finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede aktier og obligationer, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender :

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver :

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

Andre tilgodehavender :

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

Udbytte :

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat – 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. Ved beregning af den udskudte skat anvendes de skatteregler og skattesatser, der med lovgivningen på balancetidspunktet var gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringen i den udskudte skat indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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 indenfor samme juridiske skatteenhed.

For indeværende regnskabsår er anvendt en skattesats på 22,0 %.

Gældsforpligtelser :

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter skyldigt deposita, gæld til leverandører, gæld til anpartshavere og ledelse, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.127.547	1.516.031
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-220.714	-115.297
Resultat af ordinær primær drift		906.833	1.400.734
Andre finansielle indtægter		21.375	7.551
Øvrige finansielle omkostninger		-20.595	-27.593
Ordinært resultat før skat		907.613	1.380.692
Skat af årets resultat	1	-210.735	-246.704
Årets resultat		696.878	1.133.988
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		750.000	750.000
Overført resultat		-53.122	383.988
I alt		696.878	1.133.988

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		6.478.773	6.580.457
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		453.697	572.727
Materielle anlægsaktiver i alt	2	6.932.470	7.153.184
Andre værdipapirer og kapitalandele		427.835	409.761
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	427.835	409.761
Anlægsaktiver i alt		7.360.305	7.562.945
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.922	97.240
Periodeafgrænsningsposter		17.818	17.504
Tilgodehavender i alt		109.740	114.744
Likvide beholdninger		712.650	1.208.938
Omsætningsaktiver i alt		822.390	1.323.682
Aktiver i alt		8.182.695	8.886.627

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		600.000	600.000
Overkurs ved emission		2.047.555	2.047.555
Overført resultat		3.190.806	3.243.928
Forslag til udbytte		750.000	750.000
Egenkapital i alt		6.588.361	6.641.483
Hensættelse til udskudt skat		395.000	370.000
Hensatte forpligtelser i alt		395.000	370.000
Deposita		554.820	606.441
Langfristede gældsforpligtelser i alt		554.820	606.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	287.500
Skyldig selskabsskat		35.160	274.631
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		435.795	463.883
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		173.559	242.689
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		644.514	1.268.703
Gældsforpligtelser i alt		1.199.334	1.875.144
Passiver i alt		8.182.695	8.886.627

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	600.000	2.047.555	3.243.928	750.000	6.641.483
Betalt udbytte	0	0	0	-750.000	-750.000
Årets resultat	0	0	-53.122	750.000	696.878
Egenkapital, ultimo	600.000	2.047.555	3.190.806	750.000	6.588.361

Sekabets anpartskapital er opdelt i anparter a kr. 1.000 eller multiple heraf.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	180.004	253.704
Ændring af udskudt skat	25.000	- 7.000
Regulering vedrørende tidligere år	5.731	0
Udgiftsført selskabsskat af årets indkomst	210.735	246.704
Skyldig selskabsskat af årets indkomst	180.004	253.704
Betalt udbytteskat	0	- 778
Betalt acontoskat	-146.000	-130.000
Skattetilæg,	1.156	4.179
Skyldig selskabsskat pr. 31 december	35.160	127.105

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlægsaktiver kr.
Kostpris primo	8.097.636	595.150
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	8.097.636	595.150
Af- og nedskrivning primo	-1.517.179	- 22.423
Årets afskrivning	-101.684	- 119.030
Af- og nedskrivning ultimo	-1.618.853	- 141.453
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.478.773	453.697

Kontantværdien for den faste ejendom andrager pr. 1/10-2017 kr. 10.950.000.

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Obligationer
	kr.
Kostpris primo	416.113
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	416.113
Nedskrivninger primo	- 6.352
Årets opskrivning / nedskrivning	18.073
Tilbageført nedskrivning afviklet obligation	0
Nedskrivninger ultimo	11.721
Regnskabsmæssig værdi pr. 31 december	427.834