

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

## Ejendomsselskabet af 2. maj 2000 ApS

Toldbodgade 89, 1253 København K

CVR-nr. 25 38 36 05

### Årsrapport for 2018

(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 17/5 2019

A handwritten signature in black ink that reads "Ulla Krogh". The signature is written over a horizontal line.

Dirigent  
Ulla Krogh

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentlige aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at besidde ejendomme og drive udlejningsvirksomhed med disse.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har ultimo året erhvervet endnu en ejendom, således at udlejningsvirksomheden nu består af to ejendomme.

Der er herudover ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2018.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2. maj 2000 ApS for 2018. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

København, den 17. maj 2019

**Direktion**



Ulla Krogh

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 2. maj 2000 ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2. maj 2000 ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 17. maj 2019

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87



**Ulrik Dahl**

registreret revisor

mne35884

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Rapporteringsvaluta:

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsmkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Finansielle poster**

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.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskab.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på mellem 6% og 7%, afhængigt 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

### Resultatopgørelse for 2018

Note	2018 kr.	2017 kr.
	<b>Indtægter</b>	
	187.346	364.147
	<b>Udgifter</b>	
1	0	0
	187.346	364.147
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	
	0	0
	187.346	364.147
	<b>Resultat før finansiering</b>	
	0	0
	-3.223	-1.277
	-3.913	-7.963
	180.210	354.907
	<b>Resultat før skat</b>	
2	-40.300	-78.360
	139.910	276.547
	<b>Årets resultat</b>	
	<b>Resultatdisponering</b>	
	139.910	276.547
	0	0
	139.910	276.547

**Balance pr. 31/12 2018**

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>17.631.480</u>	<u>6.600.000</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.631.480</u>	<u>6.600.000</u>
3	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.631.480</u>	<u>6.600.000</u>
	Bankindestående	<u>210.473</u>	<u>186.105</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>210.473</u>	<u>186.105</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>210.473</u>	<u>186.105</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>17.841.953</u>	<u>6.786.105</u>

**Balance pr. 31/12 2018**

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	135.000	135.000
	Overført til næste år	5.229.138	5.089.228
	Afsat udbytte	0	0
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>5.364.138</u>	<u>5.224.228</u>
2	Udskudt skat	797.141	822.437
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>797.141</u>	<u>822.437</u>
5	Anden langfristet gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	4.788.540	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.788.540</u>	<u>0</u>
5	Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	11.460	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.617.778	579.255
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	65.596	78.360
	Anden gæld	3.197.300	81.825
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.892.134</u>	<u>739.440</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.680.674</u>	<u>739.440</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>17.841.953</u>	<u>6.786.105</u>
6	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	65.596	78.360
Regulering, udskudt skat	<u>-25.296</u>	<u>0</u>
	<u>40.300</u>	<u>78.360</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>797.141</u>	<u>822.437</u>
<b>3 Anlægsaktiver</b>		<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018		2.795.650
Tilgang		11.031.480
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2018</b>		<u>13.827.130</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018		3.804.350
Opskrivninger i året		0
Nedskrivninger i året		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018</b>		<u>3.804.350</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2018</b>		<u>17.631.480</u>

Den seneste kontante ejendomsvurderinger pr. 1. oktober 2018 andrager kr. 10.500.000.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2018 værdiansat ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på hhv. 4% og 6,5%. Ejendommene består i boliglejemål og erhvervslejemål.

<b>4 Egenkapital</b>	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2018	135.000	5.089.228	0	5.224.228
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>139.910</u>	<u>0</u>	<u>139.910</u>
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>135.000</u>	<u>5.229.138</u>	<u>0</u>	<u>5.364.138</u>

<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	Afdrag		
		2019	Gæld	Gæld 5 år
	Prioritetsgæld	11.460	4.800.000	4.758.694

De samlede ejendoms lån udgør kr. 4.800.000, hvoraf ca. kr. 11.460 forfalder til betaling indenfor 12 måneder. Af de samlede ejendoms lån forfalder ca. kr. 4.758.694 til betaling efter 5 år.

Kursværdien på ejendoms lånet udgør pr. 31/12 2018 kr. 4.809.362

## **6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Carsten Krogh ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.

Der er udstedt ejer pantebreve i selskabets ejendomme med samlet kr. 7.000.000.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.