

# **Ejendomsselskabet Bagerstræde 5 ApS**

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 25898842

## **Årsrapport for 2016/17**

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-11-2017

---

Peter Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Virksomhedsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-07-2016 - 30-06-2017 for Ejendomsselskabet Bagerstræde 5 ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 01-07-2016 - 30-06-2017.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 30-11-2017

### **Direktion**

Peter Mikkelsen  
Direktør

Peter Foged  
Direktør

## Ejendomsselskabet Bagerstræde 5 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomhedsoplysninger</b>	Ejendomsselskabet Bagerstræde 5 ApS Holgersvej 7 2920 Charlottenlund
Telefon	39900092
Telefax	39902092
E-mail	info@karlinda.dk
CVR-nr.	25898842
Stiftelsesdato	15-02-2001
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017
<b>Direktion</b>	Peter Mikkelsen, Direktør Peter Foged, Direktør

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at eje, udleje og administration af fast ejendom.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager et overskud efter skat på kr. 111.717 (kr. +259.404 sidste år). Resultatet anses som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bagerstræde 5 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### 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. 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 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indgår i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Eventuel tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til indvendig vedligeholdelse indgår ikke i lejeindtægter, men indregnes i balancen under hensatte forpligtelser.

Andre indtægter omfatter udlejningsrelaterede indtægter, såsom gebyrer og lignende.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, forbrugsudgifter, administration m.v.

#### 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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat

## Anvendt regnskabspraksis

vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der kan karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Afkastkravet fastsættes ud fra markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsesværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

### **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Efter sambeskatningsreglerne overtager Karlinda Ejendomme ApS som administrationselskab hæftelsen for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med modtagelse/betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes under mellemværender med tilknyttede virksomheder.



## Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Lejeindtægter m.v.		390.830	386.138
Andre eksterne omkostninger		-141.344	-120.787
<b>Bruttoresultat</b>		<b>249.486</b>	<b>265.351</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	175.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>249.486</b>	<b>440.351</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.454	3.396
Finansielle omkostninger	1	-109.713	-111.179
<b>Resultat før skat</b>		<b>143.227</b>	<b>332.568</b>
Skat af årets resultat	2	-31.510	-73.164
<b>Årets resultat</b>		<b>111.717</b>	<b>259.404</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte		500.000	1.500.000
Overført resultat		-388.283	-1.240.596
<b>Resultatdisponering</b>		<b>111.717</b>	<b>259.404</b>

## Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	6.990.195	6.944.598
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.990.195</b>	<b>6.944.598</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.990.195</b>	<b>6.944.598</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		176.167	172.713
<b>Tilgodehavender</b>		<b>176.167</b>	<b>172.713</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>176.167</b>	<b>172.713</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.166.362</b>	<b>7.117.311</b>

## Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		182.282	570.565
Udbytte for regnskabsåret		500.000	1.500.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.882.282</b>	<b>3.270.565</b>
Hensættelser til udskudt skat		561.000	539.361
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>561.000</b>	<b>539.361</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.112.863	2.265.971
Anden gæld		69.770	69.770
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.182.633</b>	<b>2.335.741</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		142.000	93.400
Gæld til banker		0	275.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.388.479	597.297
Anden gæld		9.968	5.947
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.540.447</b>	<b>971.644</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.723.080</b>	<b>3.307.385</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.166.362</b>	<b>7.117.311</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		

## Noter

### 1. Finansielle omkostninger

	2016/17	2015/16
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	34.391	15.607
Andre finansielle omkostninger	75.322	95.572
	<b>109.713</b>	<b>111.179</b>

### 2. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
Årets sambeskatningsbidrag	9.871	0
Årets regulering af udskudt skat	21.639	73.164
	<b>31.510</b>	<b>73.164</b>

### 3. Investeringsejendomme

	2017	2016
Kostpris primo	4.394.598	4.394.598
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	45.597	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.440.195</b>	<b>4.394.598</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.550.000	2.375.000
Årets reguleringer	0	175.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.550.000</b>	<b>2.550.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.990.195</b>	<b>6.944.598</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,75% pr. 30.6.2017. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,8 mio.kr.

### 4. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	1.200.000	570.565	1.500.000	3.270.565
Udbetalt udbytte fra sidste år			-1.500.000	-1.500.000
Forslag til årets resultatdisponering		-388.283	500.000	111.717
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.200.000</b>	<b>182.282</b>	<b>500.000</b>	<b>1.882.282</b>

Virksomhedskapitalen består af 12.000 anpartar a kr. 100,00

Virksomhedskapitalen er uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.112.863	142.000	1.532.863
Anden gæld	69.770		69.770
	<b>2.182.633</b>	<b>142.000</b>	<b>1.602.633</b>

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i 3 ejerlejligheder beliggende Klostergårdsvej i Værløse og 1 ejerlejlighed beliggende Løvspringsvej i Charlottenlund.

Herudover har selskabet ingen pantsætninger eller eventualforpligtelser.

### 7. Ejerskab

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Karlinda Ejendomme ApS  
Holgersvej 7  
2920 Charlottenlund