

**ALPHA REVISION v/Søren Nymann**

Registreret revisionsvirksomhed

Tune Center 16, 4030 Tune

CVR-nr. 38269216

Telefon 4613 7777

Mail [snyman@alpha-revision.dk](mailto:snymann@alpha-revision.dk)

---

*Krüdal Ejendomme ApS*

*Lumringsbrovej 4*

*2670 Greve*

*CVR-nummer: 26803187*

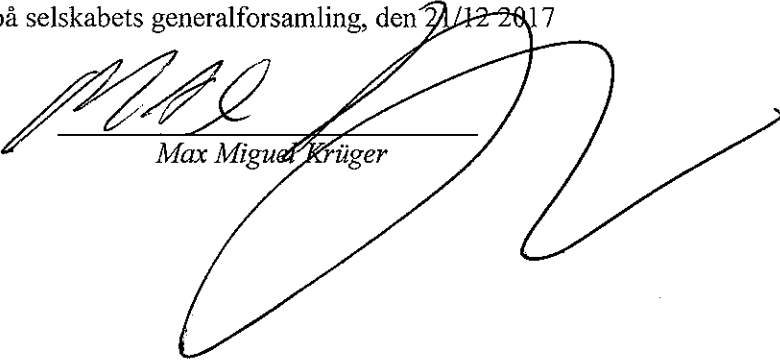
*ÅRSRAPPORT*

*1. juli 2016 - 30. juni 2017*

*(15. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/12 2017

Dirigent:

  
Max Miguel Krüger

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledespåtegning .....  | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang ..... | 4 |

**Ledelsesberetning mv.**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 6 |
| Ledelsesberetning .....   | 7 |

**Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8  |
| Resultatopgørelse .....        | 10 |
| Balance .....                  | 11 |
| Noter .....                    | 13 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Krüdäl Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

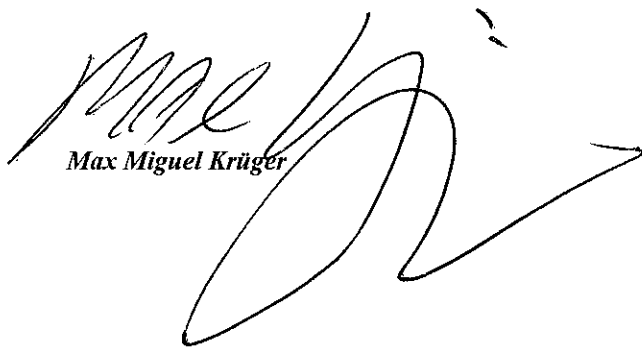
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

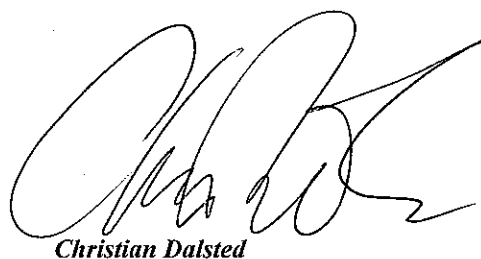
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 21. december 2017

Direktion:



Max Miguel Krüger



Christian Dalsted

### **Til kapitalejerne i Krüdäl Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Krüdäl Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet

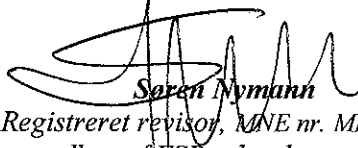
væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tune, den 21. december 2017

**ALPHA REVISION v/Søren Nymann**

registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 38269216



*Søren Nymann*

*Registreret revisor, MNE nr. MNE 3341*

*medlem af FSR - danske revisorer*

SELSKABSOPLYSNINGER

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>              | Krüdäl Ejendomme ApS<br>Lumringsbrovej 4<br>2670 Greve  |
|                               | CVR-nr.: 26 80 31 87<br>Stiftet: 1. september 2002<br>Hjemsted: Greve kommune<br>Regnskabsår: 1. juli - 30. juni<br>15. regnskabsår |
| <b>Direktion</b>              | Christian Dalsted<br>Max Miguel Krüger  |
| <b>Revisor</b>                | Alpha Revision v/ Sören Nymann<br>Tune Center 16<br>4030 Tune<br>cvr-nr.: 38 26 92 16   |
| <b>Ejerforhold</b>            | Krüdäl Holding ApS, Lumringsbrovej 4, 2670 Greve  |
| <b>Väsentligste aktivitet</b> | Selskabets väsentligste aktivitet har i regnskabsåret været, at udleje og administrere fast ejendom.                                |

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har i regnskabsåret været, at udleje og administrere fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har været en tilfredsstillende udvikling i regnskabsåret.

Årets resultat anses, af ledelsen, for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## GENERELT

Årsregnskabet for Krüdäl Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Krüdäl Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



Afskrivningsgrundlaget er ejendommenes kostpris med fradrag af grundenes andel. Der afskrives således ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid.

Selskabets bygninger der alle udlejes til boligformål anses for, at have en længere levetid end bygninger der anvendes til erhverv og afskrives derfor over 100 år.

**Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er til lånets nominelle restgæld.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

|   | 2016/17        | 2015/16<br>kr. 1000 |
|---|----------------|---------------------|
| Nettoomsætning.....   | 371.204        | 365                 |
| Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.....                         | -87.270        | -92                 |
| Andre eksterne omkostninger.....  | -12.295        | -14                 |
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....   | <b>271.639</b> | <b>259</b>          |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver..... | -39.010        | -51                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....   | <b>232.629</b> | <b>208</b>          |
| Andre finansielle indtægter.....  | 125.247        | 16                  |
| Andre finansielle omkostninger.....                                       | -76.250        | -105                |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....                                   | <b>281.626</b> | <b>119</b>          |
| 1 Skat af årets resultat.....   | -70.994        | -38                 |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   | <b>210.632</b> | <b>81</b>           |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                    |                |                     |
| Overført resultat.....  | 210.632        | 81                  |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....   | <b>210.632</b> | <b>81</b>           |

## BALANCE PR. 30. JUNI 2017

## AKTIVER

|  | 2017             | 2016<br>kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|
| 2 Grunde og bygninger .....                        | 3.744.991        | 3.784            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....              | <b>3.744.991</b> | <b>3.784</b>     |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                         | <b>3.744.991</b> | <b>3.784</b>     |
| <br>   |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....  | 1.000            | 0                |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... | 10.017           | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter .....                    | 12.848           | 11               |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                       | <b>23.865</b>    | <b>11</b>        |
| <br>   |                  |                  |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....          | 705.806          | 473              |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....         | <b>705.806</b>   | <b>473</b>       |
| <br>   |                  |                  |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                  | <b>10.374</b>    | <b>3</b>         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                     | <b>740.045</b>   | <b>487</b>       |
| <br>   |                  |                  |
| <b>AKTIVER</b> .....                               | <b>4.485.036</b> | <b>4.271</b>     |

BALANCE PR. 30. JUNI 2017  
PASSIVER

|  | 2017             | 2016<br>kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital.....                            | 125.000          | 125              |
| Overført resultat.....                             | 1.366.626        | 1.156            |
| <b>3 EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>1.491.626</b> | <b>1.281</b>     |
| <br>   |                  |                  |
| Prioritetsgæld.....                                | 1.523.152        | 1.601            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>        | <b>1.523.152</b> | <b>1.601</b>     |
| <br>   |                  |                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....      | 0                | -1               |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....            | 1.350.889        | 1.280            |
| Selskabsskat.....                                  | 0                | 0                |
| Anden gæld.....                                    | 113.972          | 115              |
| Periodeafgrænsningsposter.....                     | 5.397            | -5               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>       | <b>1.470.258</b> | <b>1.389</b>     |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                     | <b>2.993.410</b> | <b>2.990</b>     |
| <br>   |                  |                  |
| <b>PASSIVER</b> .....                              | <b>4.485.036</b> | <b>4.271</b>     |
| <br>   |                  |                  |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. |                  |                  |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            |                  |                  |

## NOTER

|  | 2016/17       | 2015/16<br>kr. 1000 |
|--|---------------|---------------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>            |               |                     |
| Skat af årets resultat.....                | 70.994        | 38                  |
| <b>Skat af årets resultat i alt.....</b>   | <b>70.994</b> | <b>38</b>           |
| <br>                                       |               |                     |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>          |               | Grunde og bygninger |
| Kostpris, primo.....                       |               | 3.901.033           |
| Kostpris 30. juni 2017                     |               | 3.901.033           |
| Af-/nedskrivninger, primo.....             |               | -117.031            |
| Årets af-/nedskrivninger.....              |               | -39.011             |
| Af-/nedskrivninger 30. juni 2017           |               | -156.042            |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b> |               | <b>3.744.991</b>    |

De senest offentliggjorte kontante ejendomsværdier for selskabets ejendomme udgør i alt kr. 5.250.000.

|                         | Primo            | Forslag til<br>resultatdisponering | Ultimo           |
|-------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|
| <b>3 Egenkapital</b>    |                  |                                    |                  |
| Virksomhedskapital..... | 125.000          | 0                                  | 125.000          |
| Overført resultat.....  | 1.155.994        | 210.632                            | 1.366.626        |
|                         | <b>1.280.994</b> | <b>210.632</b>                     | <b>1.491.626</b> |

Anpartskapitalen er opdelt i 250 anparter á kr. 500 eller multipla heraf.

NOTER

|  | 2017 | 2016     |
|--|------|----------|
|  |      | kr. 1000 |

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for den opførte prioritetsgæld kr. 1.523.152 er selskabets ejendomme med en bogført værdi på kr. 2.556.463 behæftet med realkreditpantebreve for i alt kr. 1.973.000, derudover er ejendom med en bogført værdi på kr. 1.188.528 behæftet med ejerpantebrev stort kr. 670.000 samt afgiftspantebrev stort kr. 500.000.