



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

## Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS

Kalvebod Brygge 39, 1560 København V

CVR-nr. 27 37 54 64

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/9 2016

Helge Wennike

dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3 - 4
Ledelsesberetning .....	5
 <b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter .....	11 - 12

### **Selskabets adresse**

Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS  
c/o Advokat Philip Baruch  
Kalvebod Brygge 39  
1560 København V



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Direktion**

Helge Wennike



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 20. september 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVRnr. 15 91 56 41

  
Mogens Stern  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Krogshøjvej 32 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning om 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 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget som investeringsejendom. Værdiregulering til dagsværdi er beregnet ud fra en afkastprocent på 5,5

Der afskrives derfor ikke på ejendommen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.





## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Noter	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Lejeindtægter.....	1.723.010	1.723.060
Ejendomsomkostninger.....	599.444	393.089
	<u>1.123.566</u>	<u>1.329.971</u>
Administrationsomkostninger.....	144.266	191.662
<b>Resultat før afskrivninger.....</b>	<b>979.300</b>	<b>1.138.309</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	0	0
<b>Resultat før finansielle poster .....</b>	<b>979.300</b>	<b>1.138.309</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	0	370.000
Finansielle indtægter.....	80	0
Finansielle omkostninger .....	<u>223.474</u>	<u>256.910</u>
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>755.906</b>	<b>1.251.399</b>
1 Skat af årets resultat.....	<u>199.871</u>	<u>59.673</u>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b><u>556.035</u></b>	<b><u>1.191.726</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat.....	<u>556.035</u>	<u>1.191.726</u>
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b><u>556.035</u></b>	<b><u>1.191.726</u></b>

**Balance 30. juni****AKTIVER**

Noter	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Ejendomme.....	28.300.000	28.300.000
2 <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>28.300.000</b>	<b>28.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>28.300.000</b>	<b>28.300.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....	7.000	7.000
Andre tilgodehavender.....	0	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>7.000</b>	<b>7.000</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>46.936</b>	<b>716.201</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>53.936</b>	<b>723.201</b>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>28.353.936</b>	<b>29.023.201</b>

**Balance 30. juni****PASSIVER**

Noter		2015/16 kr.	2014/15 kr.
3	<b>Anpartskapital</b> .....	<u>5.125.000</u>	<u>5.125.000</u>
4	<b>Overført resultat</b> .....	<u>1.844.114</u>	<u>1.288.079</u>
	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b> .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>6.969.114</b></u>	<u><b>6.413.079</b></u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	999.308	799.437
	Diverse hensættelser.....	150.000	0
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>1.149.308</b></u>	<u><b>799.437</b></u>
	Gæld til kreditinstitutter.....	10.563.432	11.373.602
	Deposita.....	861.530	861.530
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u><b>11.424.962</b></u>	<u><b>12.235.132</b></u>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	803.703	823.692
	Gæld til selskabsdeltager.....	7.713.236	7.644.391
	Skyldig selskabsskat.....	0	0
	Anden gæld.....	293.613	1.107.470
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u><b>8.810.552</b></u>	<u><b>9.575.553</b></u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>20.235.514</b></u>	<u><b>21.810.685</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>28.353.936</b></u>	<u><b>29.023.201</b></u>
5	Eventualposter m.v.		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>1 - Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat .....	0	0
Regulering af udskudt skat .....	199.871	59.673
Regulering af skat tidligere år .....	0	0
	<u>199.871</u>	<u>59.673</u>
<b>2 - Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. juli.....	29.754.171	29.754.171
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	0	0
<b>Kostpris 30. juni.....</b>	<u>29.754.171</u>	<u>29.754.171</u>
Dagsværdiregulering 1. juli.....	-1.454.171	-1.824.171
Årets regulering.....	0	370.000
<b>Dagsværdiregulering 30. juni.....</b>	<u>-1.454.171</u>	<u>-1.454.171</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni.....</b>	<u>28.300.000</u>	<u>28.300.000</u>

Ejendommen er optaget som investeringsejendom, jf. omtalen under regnskabspraksis. Den seneste offentlige kontantvurdering for 2012 androg:

Matr.nr. 2 df, Bagsværd:  
Kr. 24.100.000, heraf grund 3.858.400

Ejendommen er behæftet med ejerpantebrev kr. 17.600.000, som er i selskabets behold.

**Noter - fortsat**

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>3 - Anpartskapital</b>		
Saldo 1. juli.....	5.125.000	5.125.000
<b>Saldo 30. juni.....</b>	<b>5.125.000</b>	<b>5.125.000</b>
<b>4 - Overført resultat</b>		
Saldo 1. juli.....	1.288.079	96.353
Overført i henhold til resultatdisponering.....	556.035	1.191.726
<b>Saldo 30. juni.....</b>	<b>1.844.114</b>	<b>1.288.079</b>

**5 - Eventualposter m.v.**

Der påhviler ikke selskabet kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i regnskabet anførte.

**6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr 11.367 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr.28.300

Ejendommen er behæftet med udstedt ejerpantebrev kr. 17.600.000, der tjener til sikkerhed for lån til tredjemand