

## **Emdrup Living ApS**

**Emdrupvej 32  
2100 København Ø**

**CVR nr. 27 92 32 83**

**Årsrapport for 2019  
(01.01.19 - 31.12.19)**

**(Selskabets 16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2020

Dirigent:

---

Charles Sherratt-Davis



## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsespåtegning.....</b>	<b>4</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....</b>	<b>5</b>
<b>Selskabsoplysninger .....</b>	<b>6</b>
<b>Ledelsesberetning .....</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december.....</b>	<b>8</b>
<b>Balance 31. december.....</b>	<b>9</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis.....</b>	<b>11</b>
<b>Noter til årsrapporten.....</b>	<b>13</b>

## Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2019 for selskabet Emdrup Living ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingen bekræfter, at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår.

København Ø, den 25. september 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Charles Sherratt-Davis

\_\_\_\_\_  
Bettina Ravn

\_\_\_\_\_  
Rikke Landberg Schrøder

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Emdrup Living ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Emdrup Living ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Espergærde, den 25. september 2020

**ANDERSEN REVISION & RÅDGIVNING APS**  
**Registreret revisor, FSR - danske revisorer**  
**CVR - nr. 38 34 77 99**

Svend Andersen  
Registreret revisor  
MNE - nr. MNE318

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Emdrup Living ApS  
Emdrupvej 32  
2100 København Ø

CVR nr.: 27 92 32 83

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion:**

Charles Sherratt-Davis  
Bettina Ravn  
Rikke Landberg Schrøder

**Pengeinstitut:**

Jyske Bank

**Revisionsfirma:**

Andersen Revision & Rådgivning ApS  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
Søbækvej 7, 3060 Espergærde

Ansvarlig revisor: Svend Andersen

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

## Redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af regnskabsårets har været en bruttofortjeneste på kr. 70.696 imod sidste år. Kr. 244.341. Resultat før renter udgør kr. 22.536 imod sidste år kr. 185.632 og resultat før skat udgør et underskud på kr. 36.622 imod sidste års overskud på kr. 130.659.

Ledelsen anser resultatet for efter forventningerne, men mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af den tegnede kapital og ledelsen er opmærksom på, at dette forhold er omfattet af bestemmelserne i selskabsloven § 119. Ledelsen vil hurtigst muligt stille forslag til retablering af selskabets kapitalforhold.

## Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for 2020.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
	kr.	tkr.
	<b>70.696</b>	<b>244</b>
	<b>70.696</b>	<b>234</b>
	<b>22.536</b>	<b>186</b>
1	0	11
	<b>70.696</b>	<b>234</b>
	48.160	48
	<b>22.536</b>	<b>186</b>
2	59.158	55
	<b>-36.622</b>	<b>131</b>
	0	0
	<b>-36.622</b>	<b>131</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
	-36.622	131
	-410.150	-541
	<b>-446.772</b>	<b>-410</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	-446.772	-410
	<b>-446.772</b>	<b>-410</b>



## Balance 31. december

Note	2019	2018
	kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger .....	1.661.801	1.710
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.661.801</b>	<b>1.710</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1.661.801</b>	<b>1.710</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	10.187	11
Andre tilgodehavender .....	24.006	0
Periodeafgrænsningsposter .....	4.352	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>38.544</b>	<b>11</b>
Likvide beholdninger .....	12.547	164
<b>Likvide beholdninger i alt .....</b>	<b>12.547</b>	<b>164</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>51.091</b>	<b>175</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>1.712.892</b>	<b>1.885</b>

## Balance 31. december

Note	2019	2018
	kr.	tkr.
<b>Passiver</b>		
3	Virksomhedskapital .....	200.000
3	Overført overskud .....	-446.772
	<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>-210</b>
	Hensættelse til udskudt skat.....	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter m.v. ....	875.856
	Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.023.076
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>920</b>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	44.400
	Gæld til pengeinstitutter .....	1.321
	Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	15.000
	Anden gæld.....	11
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>60.732</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1.959.664</b>
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b>1.712.892</b>
4	Eventualforpligtelser	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6	Oplysning om andre forpligtelser	
7	Nærtstående parter	
8	Ejerforhold	

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler efter regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af regnskabsårets resultat og den økonomiske stilling.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## Resultatopgørelsen

Der er foretaget sammendrag af nedenfor beskrevne poster benævnt "Bruttofortjeneste" i resultatopgørelsen.

- **Nettoomsætningen**  
Resultat af drift af udlejningsejendom.
- **Andre driftsindtægter**  
Indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.
- **Administrationsomkostninger**  
Omkostninger til administration.

## Finansielle omkostninger

Renteomkostninger og gebyrer.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider, der for bygninger er 50 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld.

## Noter til årsrapporten

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke ansatte og ledelsen har ikke modtaget vederlag.

2	Finansielle omkostninger	2019 kr.	2018 tkr.
	Renteudgifter, pengeinstitutter .....	1.714	0
	Koncerninterne renteudgifter .....	3.399	0
	Renteudgifter, realkreditlån .....	27.375	29
	Renteudgifter, kreditorer.....	19.431	21
	Renteudgifter, andre .....	-6	1
	Gebyrer .....	7.246	4
	<b>Finansielle omkostninger i alt .....</b>	<b>59.158</b>	<b>55</b>

3	Egenkapital	Virksomheds- kapital kr.	Overført over- skud kr.
	Saldo primo.....	200.000	-410.150
	Årets resultat.....	0	-36.622
	<b>Virksomhedskapital og overført resultat .....</b>	<b>200.000</b>	<b>-446.772</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Emdrupvej 32 ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er der tinglyst realkreditpantebrev kr. 1.015.000, utingjyst nedbragt til kr.920.256.

### 6 Oplysning om andre forpligtelser

Ingen.

## Noter til årsrapporten

### 7 Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Moderselskab:

Emdrupvej 32 ApS,  
som moderselskab.

### 8 Ejerforhold

Ejerforhold:

Emdrupvej 32 ApS  
Danstrupvej 8  
2100 København Ø  
er registreret som legal ejer af hele anpartskapitalen.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Direktør

På vegne af: Emdrup Living ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-079424873596

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-09-30 08:32:56Z

NEM ID 

## Rikke Landberg Schrøder

### Direktør

På vegne af: Emdrup Living ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-444317205741

IP: 90.185.xxx.xxx

2020-09-30 11:18:44Z

NEM ID 

## Bettina Ravn

### Direktør

På vegne af: Emdrup Living AoA

Serienummer: PID:9208-2002-2-986909326477

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-09-30 21:07:25Z

NEM ID 

## Svend Røhling Andersen

### Registreret revisor

På vegne af: Andersen Revision og Rådgivning ApS

Serienummer: CVR:38347799-RID:81559235

IP: 93.164.xxx.xxx

2020-10-01 08:29:22Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Dirigent

På vegne af: Emdrup Living ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-079424873596

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-10-01 09:31:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EGM4H-W0ISE-TZGX5-5PKQ7-QXNOV-024E3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>