

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



# Årsrapport 1. januar - 30. juni 2016

**CVR-nr. 27 97 57 47**

**Ejendomsaktieselskabet Erhvervsvej 19**

**Erhvervsvej 19**

**2600 Glostrup**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2016.

---

Philip Kure Jensen  
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | [pkf@pkf.dk](mailto:pkf@pkf.dk) | [www.pkf.dk](http://www.pkf.dk)  
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup  
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016 for Ejendomsaktieselskabet Erhvervsvej 19.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 30. november 2016

### **Direktion**

Philip Kure Jensen

### **Bestyrelse**

Erik Kunert  
Formand

Henrik Håkansson

Philip Kure Jensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til aktionæren i Ejendomsaktieselskabet Erhvervsvej 19

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Erhvervsvej 19 for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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.

### 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. januar - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

Glostrup, den 30. november 2016

PKF Munkebo Vindelev  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Erhvervsvej 19 Erhvervsvej 19 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 27 97 57 47
	Stiftet: 21. juni 2004
	Hjemsted: Glostrup Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 30. juni 13. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Erik Kunert, Formand Henrik Håkansson Philip Kure Jensen
<b>Direktion</b>	Philip Kure Jensen
<b>Revision</b>	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit, Hovedvejen 10-12, 2600 Glostrup
<b>Modervirksomhed</b>	EK & PKJ ApS

## Hovedtal

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Resultatoppgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	354	818	817	661	615
Resultat af ordinær primær drift	283	732	733	582	581
Finansielle poster, netto	-126	-364	359	383	605
Årets resultat	127	305	282	177	-45
<b>Balance:</b>					
Balancesum	11.811	12.036	12.451	12.152	12.147
Egenkapital	2.304	2.377	2.243	1.955	1.778

Hovedtallene for 2016 omfatter kun perioden 1. januar - 30. juni 2016.

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Erhvervsvej 19, 2600 Glostrup, mtr. nr. 5 am, Ejby By, Glostrup.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets ordinære resultat efter skat udgør 127 t.kr. mod 305 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Erhvervsvej 19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Generelt om indregning og 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt vareforbrug.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsaktieselskabet Erhvervsvej 19 solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 30/6 2016</u>	<u>1/1 - 31/12 2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>354.481</b>	<b>818.118</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-71.784	-85.804
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>282.697</b>	<b>732.314</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-126.384	-363.893
<b>Resultat før skat</b>	<b>156.313</b>	<b>368.421</b>
2 Skat af årets resultat	-29.417	-63.612
<b>Årets resultat</b>	<b>126.896</b>	<b>304.809</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overføres til overført resultat	126.896	104.809
<b>Disponeret i alt</b>	<b>126.896</b>	<b>304.809</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.818	39.002
3 Grunde og bygninger	11.769.600	11.827.200
Materielle anlægsaktiver i alt	11.794.418	11.866.202
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.794.418</b>	<b>11.866.202</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.046	0
Periodeafgrænsningsposter	0	4.976
Tilgodehavender i alt	2.046	4.976
Likvide beholdninger	14.115	165.307
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>16.161</b>	<b>170.283</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.810.579</b>	<b>12.036.485</b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>		
<b>Note</b>	<b>30/6 2016</b>	<b>31/12 2015</b>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	781.500	781.500
5 Reserve for opskrivninger	167.784	167.784
6 Overført resultat	1.354.454	1.227.558
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	200.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.303.738</b>	<b>2.376.842</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
8 Hensættelser til udskudt skat	175.249	145.832
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>175.249</b>	<b>145.832</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	5.683.404	6.071.823
9 Deposita	201.160	224.459
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.884.564	6.296.282
Kortfristet del af langfristet gæld	259.905	0
Gæld til pengeinstitutter	645.667	657.477
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	23.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.663	26.966
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.353.215	593.484
Gæld til associerede virksomheder	0	1.735.992
Anden gæld	87.578	180.111
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.447.028	3.217.529
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.331.592</b>	<b>9.513.811</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.810.579</b>	<b>12.036.485</b>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>1/1 - 30/6 2016</u>	<u>1/1 - 31/12 2015</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	23.739	89.594
Andre finansielle omkostninger	<u>102.645</u>	<u>274.299</u>
	<b><u>126.384</u></b>	<b><u>363.893</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>29.417</u>	<u>63.612</u>
	<b><u>29.417</u></b>	<b><u>63.612</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b><u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u></b>	<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris 1. januar 2016	<u>398.352</u>	<u>11.784.893</u>
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b><u>398.352</u></b>	<b><u>11.784.893</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>0</u>	<u>215.107</u>
<b>Opskrivninger 30. juni 2016</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>215.107</u></b>
Afskrivninger 1. januar 2016	359.350	172.800
Årets afskrivninger	<u>14.184</u>	<u>57.600</u>
<b>Afskrivninger 30. juni 2016</b>	<b><u>373.534</u></b>	<b><u>230.400</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>24.818</u></b>	<b><u>11.769.600</u></b>

## Noter

---

	<u>30/6 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	781.500	781.500
	<b>781.500</b>	<b>781.500</b>
<p>Aktiekapitalen består af 781.500 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	167.784	167.784
	<b>167.784</b>	<b>167.784</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	1.227.558	1.122.749
Årets overførte overskud eller underskud	126.896	104.809
	<b>1.354.454</b>	<b>1.227.558</b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000
	<b>0</b>	<b>200.000</b>
<b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2016	145.832	145.832
Udskudt skat af årets resultat	29.417	0
	<b>175.249</b>	<b>145.832</b>
<p>Udskudt skat påhviler følgende poster:</p>		
Materielle anlægsaktiver	723.880	676.863
Omsætningsaktiver	-4.710	0
Fremført underskud fra tidligere år	-543.921	-531.031
	<b>175.249</b>	<b>145.832</b>



## Noter

---

### 9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	259.905	4.610.404	5.943.309	6.071.823
Deposita	0	201.160	201.160	224.459
	<u>259.905</u>	<u>4.811.564</u>	<u>6.144.469</u>	<u>6.296.282</u>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.943 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 11.770 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 11. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med EK & PKJ ApS, CVR-nr. 31 63 12 70 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.