

# **EJENDOMSSELSKABET AUREHØJVEJ 2-4 ApS**

Kronprinsessegade 26  
1306 København K

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/06/2018**

---

**Henrik Nehammer**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET AUREHØJVEJ 2-4 ApS  
Kronprinsessegade 26  
1306 København K

CVR-nr: 27989454  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Danske Bank  
Holmens kanal 2  
1090 København K.

**Revisor** REVISIONSFIRMAET A P MØLLER  
Lærkevej 17  
2400 København NV  
DK Danmark  
CVR-nr: 72707710  
P-enhed: 1002380558

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Aurehøjvej 2-4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18/06/2018

## Direktion

Michael Christian Bruun  
Direktør

Henriette Birgitte Bruun  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET AUREHØJVEJ 2-4 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AUREHØJVEJ 2-4 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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.

København den, 18/06/2018

Arne Peter Møller , mne6436  
Registreret revisor FSR  
REVISIONSFIRMAET A P MØLLER  
CVR: 72707710

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen Aurehøjvej 2-4, Hellerup.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året et overskud på 121 tkr. mod et overskud året før på 81 tkr.

Årets bruttofortjeneste udgør 897 tkr. mod 658 tkr. året før.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er efter ledelsens opfattelse ingen særlige forhold, udover det i årsregnskabet anførte, som er af vigtighed ved bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomheden.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabet har efter årets regnskabsafslutning indfriet kreditforeningslån og optaget nye kreditforeningslån. I den forbindelse er en del af tidligere kortfristet gæld blevet langfristet gæld.

Selskabet forventer et positivt resultat i året 2018

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt:

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtigelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelse til amortiseret kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost neden for.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger

### Nettoomsætning

Nettoomsætning er lejeindtægt fra selskabets udlejningsejendom og indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renovation, vandafgifter og administrationshonorar.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivning på bygninger i selskabets udlejningsejendom. Ejendommens brugstid er vurderet til 50 år.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter revision og bankomkostninger, telefon og it.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter prioritetsrenter, bankrenter og renter af anden gæld samt kursregulering af prioritetsgæld til gældens kursværdi pr. balancedagen.

### 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.



## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Selskabets ejendom måles til den offentlige offentlig kontant vurdering fratrukket akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af beregnet grundværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen.

Der foretages lineært afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid der vurderes til 50 år.

#### Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af hensættelser til dækning af mulige tab opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Langfristet gæld

Langfristet gæld omfatter lån fra realkreditinstitutter indregnet til kursværdi pr. balancedagen samt depositum fra lejere der indregnes til kostpris.

#### Kortfristet gæld til realkredit

Under kortfristet gæld til realkredit indregnes næste års afdrag på realkreditlån.

#### Skyldig selskabsskat:

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtigelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

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

#### Gæld i øvrigt

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>897.383</b>	<b>658.545</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-219.000	-219.000
Andre driftsomkostninger .....		-240.308	-41.248
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>438.075</b>	<b>398.297</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-316.376	-316.854
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>121.699</b>	<b>81.443</b>
Skat af årets resultat .....	2	0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>121.699</b>	<b>81.443</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		121.699	81.443
<b>I alt .....</b>		<b>121.699</b>	<b>81.443</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		20.724.000	20.943.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>20.724.000</b>	<b>20.943.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.724.000</b>	<b>20.943.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		6.303	6.191
Andre tilgodehavender .....		12.466	3.518
Periodeafgrænsningsposter .....		34.946	50.468
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>53.715</b>	<b>60.177</b>
Likvide beholdninger .....		79.232	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>132.947</b>	<b>60.177</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>20.856.947</b>	<b>21.003.177</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Andre reserver .....		5.479.487	5.479.487
Overført resultat .....		-975.964	-1.097.663
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.628.523</b>	<b>4.506.824</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.950.388	8.154.506
Deposita .....		491.484	574.550
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>8.441.872</b>	<b>8.729.056</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		193.300	328.872
Gæld til banker .....		219.938	135.543
Skyldig selskabsskat .....		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		7.373.314	7.302.882
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.786.552</b>	<b>7.767.297</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.228.424</b>	<b>16.496.353</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>20.856.947</b>	<b>21.003.177</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 kr.
Bygninger	219.000	219.000
	<u>219.000</u>	<u>219.000</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	16.120.513
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>16.120.513</u></b>
Opskrivninger primo	5.479.487
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>5.479.487</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-657.000
Årets afskrivning	-219.000
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-876.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>20.724.000</u></b>
Kontant ejendomsværdi pr. 31.12.2017 kr. 21.600.000	
heraf kontant grundværdi kr. 6.921.000.	

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	8.143.688	193.300	7.950.388	7.177.188
Depositum fra lejere	491.484	0	491.484	491.484
	<b>8.635.172</b>	<b>193.300</b>	<b>8.441.872</b>	<b>7.668.672</b>

#### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for kreditforeningslån er der tinglyst realkreditpantebrev med en hovedstol på 8.000.000 DKK i selskabets ejendom matr. nr. 0016th og matr. nr. 0016tr Aurehøjvej, Gentofte.

Til sikkerhed for kreditforeningslån er der tinglyst realkreditpantebrev med en hovedstol på 7.500.000 DKK i selskabets ejendom matr. nr. 0016th og matr. nr. 0016tr Aurehøjvej, Gentofte.