

# REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

Tlf. 66 17 15 00, fax 66 17 19 06, info@revisorgaarden-odense.dk  
www.revisorgaarden-odense.dk

FSK\*

## Årsrapport for 2017


01.01.17 - 31.12.17  
(13. regnskabsår)

**Ejendomsselskabet  
Hans Egedes Vej 14 ApS**  
Hans Egedes Vej 14  
5210 Odense NV

CVR-nr. 28 30 57 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Dirigent: \_\_\_\_\_

  
Aage Agergaard

# Indholdsfortegnelse

---

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Selskabsoplysninger                        | 5  |
| Ledelsesberetning                          | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 7  |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9  |
| Balance 31. december                       | 10 |
| Noter til årsrapporten                     | 12 |

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Hans Egedes Vej 14 ApS for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV, den 31. maj 2018.

**Direktion**

Aage Agergaard



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hans Egedes Vej 14 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hans Egedes Vej 14 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 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 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 årsregnskabet

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. Fejlinformation 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Odense SV, den 31. maj 2018

**REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS**  
**CVR 14335102**

  
Leif Christensen H.D.  
Registreret revisor  
MNE 3007

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Hans Egedes Vej 14 ApS  
Hans Egedes Vej 14  
5210 Odense NV

CVR-nr.: 28 30 57 10  
Hjemstedskommune: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Aage Agergaard

**Revisor** REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS  
Thujavej27, 5250 Odense SV

Ansvarlig revisor: Leif Christensen H.D.

**Pengeinstitut** Nordfyns Bank

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendommen Hans Egedes Vej 14, 5210 Odense NV.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hans Egedes Vej 14 ApS for 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## Generelt om indregning og måling

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsdrift og omkostninger til administration mv.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen er husleje, som indregnes pr. kvartal i regnskabsåret og måles til nominel værdi.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst ( fuld fordeling ) Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder. Skat af selskabets egen skattepligtige indkomst posteres som en omkostning under skat af årets resultat, og skyldig skat til administrationsselskabet eller tilgodehavende skat hos administrationsselskabet. Således er sambeskatningen neutral for årsrapporten, uanset at koncernvirksomhederne kan udnytte andre koncernvirksomheders eventuelle underskud

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget



# Anvendt regnskabspraksis

---

|  |                          |                                 |
|--|--------------------------|---------------------------------|
| Bygninger (der afskrives ikke på grundens værdi) | <i>Brugstid</i><br>50 år | <i>Restværdi</i><br>576.850 kr. |
|--|--------------------------|---------------------------------|

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Aktiver med en kostpris under 13.200 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## **Gæld til realkreditinstitutter**

Gælden måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note  | 2017           | 2016       |
|---|----------------|------------|
|   | kr.            | tkr.       |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        | <b>464.304</b> | <b>471</b> |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver          | 114.763        | 115        |
| <b>Ordinært resultat før finansielle poster</b> | <b>349.541</b> | <b>356</b> |
| 1 Andre finansielle indtægter                   | 12.600         | 12         |
| 2 Andre finansielle omkostninger                | 62.602         | 125        |
| <b>Resultat før skat</b>                        | <b>299.540</b> | <b>243</b> |
| Skat af årets resultat                          | 68.156         | 53         |
| <b>Årets resultat</b>                           | <b>231.384</b> | <b>189</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |                |            |
| Overført fra tidligere år                       | 750.446        | 561        |
| Årets resultat                                  | 231.384        | 189        |
| <b>Til disposition</b>                          | <b>981.830</b> | <b>750</b> |
| Overført resultat                               | 981.830        | 750        |
| <b>Disponeret i alt</b>                         | <b>981.830</b> | <b>750</b> |

## Balance 31. december

---

| Note   | <u>2017</u>      | <u>2016</u>  |
|--|------------------|--------------|
|  | kr.              | tkr.         |
| <b>Aktiver</b>                               |                  |              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                  |              |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                  |              |
| Grunde og bygninger                          | 4.823.981        | 4.939        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <u>4.823.981</u> | <u>4.939</u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>4.823.981</u> | <u>4.939</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                  |              |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |                  |              |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 178.261          | 157          |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <u>178.261</u>   | <u>157</u>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | <u>5.037</u>     | <u>0</u>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>183.298</u>   | <u>157</u>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <u>5.007.279</u> | <u>5.096</u> |

## Balance 31. december

| Note   | 2017             | 2016         |
|--|------------------|--------------|
|  | kr.              | tkr.         |
| <b>Passiver</b>                                |                  |              |
| <b>Egenkapital</b>                             |                  |              |
| Virksomhedskapital                             | 125.000          | 125          |
| Overført resultat                              | 981.830          | 750          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>1.106.830</b> | <b>875</b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                  |              |
| Hensættelse til udskudt skat                   | 370.744          | 345          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b>370.744</b>   | <b>345</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                  |              |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>         |                  |              |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | 3.143.059        | 0            |
| Kreditinstitutter i øvrigt                     | 0                | 831          |
| Kortfristet del af langfristet gæld            | -169.420         | -150         |
| 3 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>2.973.639</b> | <b>681</b>   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>         |                  |              |
| Kortfristet del af langfristet gæld            | 169.420          | 150          |
| Depositum                                      | 267.500          | 268          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              | 0                | 2.698        |
| Anden gæld                                     | 119.146          | 79           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>   | <b>556.066</b>   | <b>3.195</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>3.529.705</b> | <b>3.875</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b>5.007.279</b> | <b>5.096</b> |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        |                  |              |
| 5 Eventualposter m.v.                          |                  |              |

# Noter til årsrapporten

---

|          |   |               |             |
|----------|---|---------------|-------------|
| <b>1</b> | <b>Andre finansielle indtægter</b>            | <b>2017</b>   | <b>2016</b> |
|          |   | kr.           | tkr.        |
|          | Renter mellemregning tilknyttede virksomheder | 12.600        | 12          |
|          | <b>Andre finansielle indtægter i alt</b>      | <b>12.600</b> | <b>12</b>   |

|          |   |               |             |
|----------|---|---------------|-------------|
| <b>2</b> | <b>Andre finansielle omkostninger</b>       | <b>2017</b>   | <b>2016</b> |
|          |   | kr.           | tkr.        |
|          | Renteudgifter i tilknyttede virksomheder    | 17.267        | 13          |
|          | Renter i øvrigt                             | 45.335        | 112         |
|          | <b>Andre finansielle omkostninger i alt</b> | <b>62.602</b> | <b>125</b>  |

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.356.400.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Ejendomsselskabet Hans Egedes Vej 14 ApS, Hjernø Værktøjsfabrik A/S og Chahm Administration 24 ApS' mellemværende med Nordfyns Bank har Ejendomsselskabet Hans Egedes Vej 14 ApS stillet følgende:

Selvskyldnerkaution for Hjernø Værktøjsfabrik A/S.

Selvskyldnerkaution for Chahm Administration 24 ApS

Ejerpantebrev kr. 2.000.000 med pant i ejendommen Hans Egedes Vej 14.

Ejerpantebrev kr. 960.000 med pant i ejendommen Hans Egedes Vej 14.

Skadeløsbrev kr. 2.500.000 i ejendommen Hans Egedes Vej 14.

## 5 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af noterne i årsrapporten for Chahm Administration 24 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Af den samlede sambeskatningsskat skal fratrækkes dette selskabs skat på kr. 42.702, som allerede er afsat i dette selskabs årsregnskab, som skyldig sambeskatningsgodtgørelse under anden gæld.