

# **EJENDOMSANPARTSSELSKABET RUDERSDAL**

Kongevejen 95  
2840 Holte

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**11/06/2018**

---

**Bo Kristensen**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSANPARTSSELSKABET RUDERSDAL  
Kongevejen 95  
2840 Holte

CVR-nr: 29771707  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor** Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
Hovedgaden 8  
3460 Birkerød

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsanpartsselskabet Rudersdal.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min 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 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 07/06/2018

## Direktion

Axel Bo Kristensen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsanpartsselskabet Rudersdal

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Rudersdal for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 Deres 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.

Birkerød, 07/06/2018

Erik Hultquist , mne453  
Registreret revisor HD/CAND.MERC.AUD  
Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
CVR: 15396105

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, andre finansielle omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%

Ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, hvor ejendommen opskrives til en vurderet dagsværdi.

Opskrivning til dagsværdi placeres direkte på egenkapitalen efter fradrag for udskudt skat, som en bunden opskrivningshenlæggelse.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital:**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem egenskabsmæssig 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 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 skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

#### **Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>145.057</b>	<b>261.556</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-24.467	-24.467
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>120.590</b>	<b>237.089</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-925.992	-239.604
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-805.402</b>	<b>-2.515</b>
Skat af årets resultat .....		67.306	-43.331
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-738.096</b>	<b>-45.846</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-738.096	-45.846
<b>I alt .....</b>		<b>-738.096</b>	<b>-45.846</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		4.800.000	4.325.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.800.000</b>	<b>4.325.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.800.000</b>	<b>4.325.000</b>
Andre tilgodehavender .....		0	559.842
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>559.842</b>
Likvide beholdninger .....		16.975	1.485
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>16.975</b>	<b>561.327</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.816.975</b>	<b>4.886.327</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		1.325.645	826.178
Overført resultat .....		-1.165.805	-427.709
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>284.840</b>	<b>523.469</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		129.697	197.003
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>129.697</b>	<b>197.003</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.450.060	1.525.423
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.818.289	2.623.932
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.268.349</b>	<b>4.149.355</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		134.089	16.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>134.089</b>	<b>16.500</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.402.438</b>	<b>4.165.855</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.816.975</b>	<b>4.886.327</b>

# Noter

## 1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

### Aktivitet:

Udlejningsejendom.

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for gældsbrev er deponeret ejerpantebrev på 2.500 tkr.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret.