

# **EJENDOMSANPARTSSELSKABET RUDERSDAL**

Kongevejen 395  
2840 Holte

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**31/05/2019**

---

**Bo Kristensen**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	4
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSANPARTSSELSKABET RUDERSDAL  
Kongevejen 395  
2840 Holte

CVR-nr: 29771707  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor** Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
Blokken 13, 1  
3460 Birkerød  
DK Danmark  
CVR-nr: 15396105  
P-enhed: 1000916331

# 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 2018 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, 31/05/2019

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.153 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 1.438 tkr.

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# 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

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedregulering, der indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, der tager udgangspunkt i ejendommens forventede årlige driftsresultater, hvorunder der er taget hensyn til risikoen for tomgang og forventede vedligeholdelsesomkostninger.

Ledelsen forventer på grundlag af en vurdering af ejendommen at kunne opnå individuelt fastsatte afkastkrav på mellem 7% - 8% p.a. hvilket efter ledelsens vurdering er et forsigtigt vurderet afkastkrav ud fra ejendommens anvendelse til erhvervsudlejning, individuelle vedligeholdelsesstand og beliggenhed.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem egenkabsmæssig 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 nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.635.471</b>	<b>145.057</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	-24.467
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.635.471</b>	<b>120.590</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-185.640	-925.992
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.449.831</b>	<b>-805.402</b>
Skat af årets resultat .....		-296.962	67.306
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.152.869</b>	<b>-738.096</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.152.869	-738.096
<b>I alt .....</b>		<b>1.152.869</b>	<b>-738.096</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		6.000.000	4.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.000.000</b>	<b>4.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.000.000</b>	<b>4.800.000</b>
Andre tilgodehavender .....		18.024	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>18.024</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		858	16.975
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>18.882</b>	<b>16.975</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.018.882</b>	<b>4.816.975</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.312.709	159.840
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.437.709</b>	<b>284.840</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		426.659	129.697
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>426.659</b>	<b>129.697</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.296.170	1.450.060
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.500.544	2.578.289
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.796.714</b>	<b>4.028.349</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		250.000	240.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		107.800	134.089
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>357.800</b>	<b>374.089</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.154.514</b>	<b>4.402.438</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.018.882</b>	<b>4.816.975</b>

# Noter

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

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for gældsbrief er deponeret ejerpantebrev på 2.500 tkr.

## 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0