

# **Usserød Kongevej 92 ApS**

Heldagervej 33, 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 78 22 96

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2018.

---

Peter Jarlby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Usserød Kongevej 92 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. februar 2018

**Direktion**

Peter Jarlby

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Usserød Kongevej 92 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Usserød Kongevej 92 ApS 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.

Aarhus C, den 1. februar 2018

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Mai-Britt Spliid  
registreret revisor  
MNE-nr. 17821

Poul Vogelius  
registreret revisor  
MNE-nr. 4549

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Usserød Kongevej 92 ApS Heldagervej 33 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 29 78 22 96
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Jarlby
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Usserød Kongevej 92 ApS 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er sammendragning af lejeindtægter, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tilæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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 Usserød Kongevej 92 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>442.474</b>	<b>392.539</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	497.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>939.474</b>	<b>392.539</b>
Andre finansielle indtægter	0	-76.172
Øvrige finansielle omkostninger	-20.513	-49.673
<b>Resultat før skat</b>	<b>918.961</b>	<b>266.694</b>
Skat af årets resultat	-190.826	-75.413
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>728.135</b>	<b>191.281</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>728.135</b>	<b>191.281</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
Overføres til overført resultat	728.135	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.308.719
<b>Disponeret i alt</b>	<b>728.135</b>	<b>191.281</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>7.852.000</u>	<u>7.355.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.852.000</u>	<u>7.355.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.852.000</u></b>	<b><u>7.355.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>164.205</u>	<u>184.745</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>164.205</u></b>	<b><u>184.745</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.016.205</u></b>	<b><u>7.539.745</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.429.322	701.187
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.554.322</b>	<b>2.326.187</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	557.255	446.157
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>557.255</b>	<b>446.157</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.582.000	3.633.479
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.582.000	3.633.479
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.688	6.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.898.185	674.893
Selskabsskat	79.728	73.656
Anden gæld	335.027	341.775
Periodeafgrænsningsposter	0	36.998
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.322.628	1.133.922
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.904.628</b>	<b>4.767.401</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.016.205</b>	<b>7.539.745</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

3 Eventualposter

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.		
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	1.800.000	1.800.000
Afgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	91.075	91.075
Tilgang i årets løb	<u>3.521.707</u>	<u>3.521.707</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>5.412.782</u></b>	<b><u>5.412.782</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	<u>2.439.218</u>	<u>1.942.218</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>2.439.218</u></b>	<b><u>1.942.218</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>7.852.000</u></b>	<b><u>7.355.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 3. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jarlby Holding ApS, CVR-nr. 28655886 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.