

EJENDOMSSELSKABET DANMARKSVEJ 8 ApS

Lidemarksvej 20
4681 Herfølge

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

31/05/2018

Emanuel Brender

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET DANMARKSVEJ 8 ApS
Lidemarksvej 20
4681 Herfølge

Telefonnummer: 28148900

e-mailadresse: emanuel.brender@gmail.com

CVR-nr: 30204433

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor OSMARK ApS STATS AUTORISERET REVISOR
Roskildevej 120, 3 th
2000 Frederiksberg
DK Danmark
CVR-nr: 27135730
P-enhed: 1009844771

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Danmarksvej 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

, den

Direktion

Emanuel Brender

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET DANMARKSVEJ 8 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET DANMARKSVEJ 8 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 3. Det fremgår heraf, at Erhvervsstyrelsen efter regnskabsårets udløb har rejst tvivl om lovligheden af et tilgodehavende hos selskabets ledelse. Det endelige udfald af forholdet kan ikke afgøres på nuværende tidspunkt, og der er ikke hensat noget beløb i regnskabet til dækning af eventuelle tilgodehavender eller krav. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten. Vi skal fremhæve, at sammenligningstillene i årsregnskabet ikke er revideret.

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.

Frederiksberg, 31/05/2018

Johnny Osmark , mne9542
Statsautoriseret revisor
OSMARK ApS STATSAUTORISERET REVISOR
CVR: 27135730

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes når der er vundet ret til lejen.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved drift af ejendommen samt udgifter til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteudgifter til kreditforeninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brender A/S. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningerne er baseret på følgende forventede brugstider:

Ejendom 50 år

Driftsmateriel og inventar 10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til restgæld

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		-219.722	-45.118
Personaleomkostninger		-246.796	-247.928
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-150.534	-150.534
Resultat af ordinær primær drift		-617.052	-443.580
Øvrige finansielle omkostninger		-35.155	-29.630
Ordinært resultat før skat		-652.207	-473.210
Skat af årets resultat	1	130.066	103.885
Årets resultat		-522.141	-369.325
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-522.141	-369.325
I alt		-522.141	-369.325

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		5.110.919	5.241.191
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		132.733	152.995
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.243.652	5.394.186
Anlægsaktiver i alt		5.243.652	5.394.186
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.313	79.919
Andre tilgodehavender		0	5.154
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	0	956.250
Tilgodehavender i alt		16.313	1.041.323
Likvide beholdninger		388.231	129.896
Omsætningsaktiver i alt		404.544	1.171.219
Aktiver i alt		5.648.196	6.565.405

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		717.878	717.878
Overført resultat		-2.402.599	-1.880.458
Egenkapital i alt		-1.559.721	-1.037.580
Hensættelse til udskudt skat		30.577	160.643
Hensatte forpligtelser i alt		30.577	160.643
Gæld til realkreditinstitutter		1.290.558	1.505.650
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.290.558	1.505.650
Gæld til realkreditinstitutter		215.092	211.278
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.250	35.735
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.610.478	5.660.478
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		25.962	29.201
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.886.782	5.936.692
Gældsforpligtelser i alt		7.177.340	7.442.342
Passiver i alt		5.648.196	6.565.405

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Regulering af udskudt skat	-130.066	-103.885
	<u>-130.066</u>	<u>-103.885</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	I alt kr.
Kostpris primo	6.530.639	202.619	6.733.258
Kostpris ultimo	6.530.639	202.619	6.733.258
Af- og nedskrivning primo	-1.289.448	-49.624	-1.339.072
Årets afskrivning	-130.272	-20.262	-150.534
Af- og nedskrivning ultimo	-1.419.720	-69.886	-1.489.606
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.110.919	132.733	5.243.652

3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavendet er opstået i forbindelse med køb af en entreperise vedr. opførelse af et parcelhus. Entreprisaftalen blev indgået med et nært beslægtet medlem af selskabets ledelses familie. For opførelsen af parcelhuset udstedte selskabet en faktura på kr. 2.556.250 den 31/12 2014. Fakturabeløbet er afviklet med en betaling på kr. 1.600.000 den 16/3 2016, en betaling på kr. 25.000 den 20/2 2017 og en betaling på kr. 931.250 den 6/6 2017.

Selskabets ledelse indgik entreprisaftalen som led i et sædvanligt forretningsmæssigt forhold, hvorfor fakturatilgodehavendet, efter ledelsens opfattelse, var lovligt.

Efter regnskabsårets udløb har Erhvervsstyrelsen tilkendegivet, at det efter styrelsens opfattelse, har formodningen for sig, at lånet er ulovligt. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er spørgsmålet uafklaret. Får styrelsen ret i sin antagelse, vil selskabet have et rentekrav hidrørende fra mellemværendet.

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at besidde ejerandele i ejendomme, herunder navnlig ejendommen Danmarksvej 8, 4681, Herfølge

Økonomiske forhold

Efter salger af ejendommen vil den negative egenkapital forbedres med knap en mio. kr. Selskabskapitalen vil herefter kunne reeatbleres ved konvertering af en del af gælden til moderselskabet til selskabkapital.