



# Egedevej 71 ApS

c/o RIR Revision, Himmelev Bygade 70, 4000 Roskilde

CVR-nr. 30 48 78 18

## Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2019

---

Per Bjerring-Jensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Egedevej 71 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. april 2019

### **Direktion**

Per Bjerring-Jensen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaveren i Egedevej 71 ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Egedevej 71 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 24. april 2019

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Birgit Sode  
statsautoriseret revisor  
mne28909

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Egedevej 71 ApS  
c/o RIR Revision  
Himmelev Bygade 70  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 30 48 78 18  
Stiftet: 1. november 2006  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Per Bjerring-Jensen, direktør

**Revisor**

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Bankforbindelse**

Sydbank A/S

**Modervirksomhed**

Maximar Holding ApS, Roskilde

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af boliglejemål i ejendommen Egedevej 71, beliggende i Fakse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -96 t.kr. mod -15 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 298 t.kr. mod -147 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Resultatet skal dog ses i lyset af fortsat og kontinuerlig renovering af ejendommen. Renoveringen forventes endelig afsluttet i 2018, hvorefter der forventes positivt resultat.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-95.999</b>	<b>-15</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	0
Andre finansielle indtægter	1.159.372	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-134.145	-132
<b>Resultat før skat</b>	<b>429.228</b>	<b>-147</b>
Skat af årets resultat	-131.633	0
<b>Årets resultat</b>	<b>297.595</b>	<b>-147</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	297.595	0
Disponeret fra overført resultat	0	-147
<b>Disponeret i alt</b>	<b>297.595</b>	<b>-147</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	2.300.000	2.800
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.300.000</u>	<u>2.800</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.300.000</u></b>	<b><u>2.800</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	0	132
	Andre tilgodehavender	0	6
	Periodeafgrænsningsposter	0	13
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>151</u>
	Likvide beholdninger	<u>302</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>302</u></b>	<b><u>151</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.300.302</u></b>	<b><u>2.951</u></b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	128.000	128
4 Overført resultat	734.692	437
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>862.692</b>	<b>565</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.100.294	1.149
6 Kreditinstitutter i øvrigt	183.614	195
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.283.908	1.344
Kortfristet del af langfristet gæld	59.000	58
Modtagne forudbetalinger fra kunder	62.985	63
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.437	28
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	886
Anden gæld	2.280	7
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	153.702	1.042
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.437.610</b>	<b>2.386</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.300.302</b>	<b>2.951</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	36.381	30
Andre finansielle omkostninger	97.764	102
	<b>134.145</b>	<b>132</b>
	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
<b>2. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	2.848.400	2.848
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>2.848.400</b>	<b>2.848</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-48.400	-48
Årets regulering til dagsværdi	-500.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b>-548.400</b>	<b>-48</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>2.300.000</b>	<b>2.800</b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendom. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftaler mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 3,90%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

---

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	128.000	128
	<b>128.000</b>	<b>128</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	437.097	584
Årets overførte overskud eller underskud	297.595	-147
	<b>734.692</b>	<b>437</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.148.294	1.196
Heraf forfalder inden for 1 år	-48.000	-47
	<b>1.100.294</b>	<b>1.149</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	898.000	946
<b>6. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	194.614	206
Heraf forfalder inden for 1 år	-11.000	-11
	<b>183.614</b>	<b>195</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	140.000	151

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.148 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.300 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 195 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.300 t.kr.

### **8. Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Maximar Holding ApS, CVR-nr. 26 04 23 48 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Egedevej 71 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 sambeskatte 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

### Materielle anlægsaktiver

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Investeringsejendomme

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

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 Egedevej 71 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel gæld.

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