



Egedevej 71 ApS

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

CVR-nr. 30 48 78 18

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2018.

Tina Doktor
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 9. februar 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 9. februar 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Tina Doktor
statsautoriseret revisor

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

Det ordinære resultat efter skat udgør -147 t.kr. mod -273 t.kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Bruttotab	-13.773	-94.153
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-48.400
1 Øvrige finansielle omkostninger	-132.829	-127.837
Resultat før skat	-146.602	-270.390
Skat af årets resultat	0	-2.890
Årets resultat	-146.602	-273.280
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-146.602	-273.280
Disponeret i alt	-146.602	-273.280

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendom	2.800.000	2.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	131.633	131.633
	Andre tilgodehavender	3.344	1.565
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.308</u>	<u>1.626</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>148.285</u>	<u>134.824</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>148.285</u>	<u>134.824</u>
	Aktiver i alt	<u>2.948.285</u>	<u>2.934.824</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Passiver		
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	128.000	128.000
4 Overført resultat	437.097	583.698
Egenkapital i alt	565.097	711.698
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.148.990	1.195.770
Kreditinstitutter i øvrigt	195.081	205.752
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.344.071	1.401.522
5 Kortfristet del af langfristet gæld	58.000	57.000
Gæld til pengeinstitutter	151	81
Modtagne forudbetalinger fra kunder	62.985	62.985
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.328	82.375
Gæld til tilknyttede virksomheder	886.295	619.163
Anden gæld	3.358	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.039.117	821.604
Gældsforpligtelser i alt	2.383.188	2.223.126
Passiver i alt	2.948.285	2.934.824
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	30.187	21.240
Andre finansielle omkostninger	102.642	106.597
	132.829	127.837
	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
2. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2017	2.848.400	2.800.000
Tilgang i årets løb	0	48.400
Kostpris 31. december 2017	2.848.400	2.848.400
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-48.400	0
Årets regulering til dagsværdi	0	-48.400
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	-48.400	-48.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	2.800.000	2.800.000

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 3,01 %

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 2017 kr.	31/12 2016 kr.
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	128.000	128.000
	128.000	128.000

4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	583.699	856.978
Årets overførte overskud eller underskud	-146.602	-273.280
	437.097	583.698

5. Kortfristet del af langfristet gæld				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	47.000	946.000	1.195.990	1.241.770
Kreditinstitutter i øvrigt	11.000	141.000	206.081	216.752
	58.000	1.087.000	1.402.071	1.458.522

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.196 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.800 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 206 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.800 t.kr.

7. 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.

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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 mellemværender 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 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

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”.

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.

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.