

# **Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 47 ApS**

Usserød Kongevej 47, 2970 Hørsholm  
CVR-nr. 31 17 44 65

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.12.18

René Birkelund  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 47 ApS  
Usserød Kongevej 47  
2970 Hørsholm  
Telefon: 45 86 04 51  
Hjemsted: Hørsholm  
CVR-nr.: 31 17 44 65  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

René Birkelund

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 for Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 47 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 14. december 2018

**Direktionen**

René Birkelund

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 47 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 47 ApS for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 14. december 2018

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34079

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og administrere fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.17 - 30.06.18 udviser et resultat på DKK 156.976 mod DKK 88.395 for tiden 01.07.16 - 30.06.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 631.985.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for 2018/19

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>543.543</b>	<b>472.720</b>
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>543.543</b>	<b>472.720</b>
1	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-46.542	-46.542
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>497.001</b>	<b>426.178</b>
2	Finansielle omkostninger	-295.576	-312.870
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-295.576</b>	<b>-312.870</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>201.425</b>	<b>113.308</b>
3	Skat af årets resultat	-44.449	-24.913
	<b>Årets resultat</b>	<b>156.976</b>	<b>88.395</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	156.976	88.395
	<b>I alt</b>	<b>156.976</b>	<b>88.395</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.18	30.06.17
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	7.127.709	7.174.251
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.127.709</b>	<b>7.174.251</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.127.709</b>	<b>7.174.251</b>
	Periodeafgrænsningsposter	7.187	7.073
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.187</b>	<b>7.073</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.581</b>	<b>562</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.768</b>	<b>7.635</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.136.477</b>	<b>7.181.886</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.18	30.06.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	506.985	350.009
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>631.985</b>	<b>475.009</b>
	Hensættelser til udskudt skat	117.661	107.378
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>117.661</b>	<b>107.378</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.181.396	3.358.132
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.418.815	2.404.014
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	237.823	180.796
5	Anden gæld	210.000	210.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.048.034</b>	<b>6.152.942</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	254.000	368.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	6.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Selskabsskat	48.796	34.056
	Anden gæld	21.001	23.001
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>338.797</b>	<b>446.557</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.386.831</b>	<b>6.599.499</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.136.477</b>	<b>7.181.886</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.16 - 30.06.17		
Saldo pr. 01.07.16	125.000	261.614
Forslag til resultatdisponering	0	88.395
Saldo pr. 30.06.17	125.000	350.009
Egenkapitalopgørelse for 01.07.17 - 30.06.18		
Saldo pr. 01.07.17	125.000	350.009
Forslag til resultatdisponering	0	156.976
Saldo pr. 30.06.18	125.000	506.985

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	46.542	46.542
I alt	46.542	46.542
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	9.300	5.300
Renteomkostninger i øvrigt	286.276	307.570
I alt	295.576	312.870
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	34.166	14.630
Årets regulering af udskudt skat	10.283	10.283
I alt	44.449	24.913

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.07.17	7.616.400
Kostpris pr. 30.06.18	7.616.400
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.17	-442.149
Afskrivninger i året	-46.542
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.18	-488.691
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.18	7.127.709

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.18	Gæld i alt 30.06.17
Gæld til realkreditinstitutter	176.000	2.250.000	3.357.396	3.534.132
Gæld til øvrige kreditinstitutter	78.000	1.997.000	2.496.815	2.596.014
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	237.823	180.796
Anden gæld	0	0	210.000	210.000
I alt	254.000	4.247.000	6.302.034	6.520.942

**6. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt andre kreditinstitutter t.DKK 5.854 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.128.

## 8. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
-------------------------	--------------------------

R. Birkelund Holding ApS	Kapitalejer
--------------------------	-------------

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.