

Ejendomsselskabet Usserød Kongevej 47 ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.12.17

René Birkelund
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	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
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 01.07.16 - 30.06.17 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. 30.06.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 8. december 2017

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 01.07.16 - 30.06.17 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 revisorerets 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 8. december 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen

Statsaut. revisor

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 01.07.16 - 30.06.17 udviser et resultat på DKK 88.395 mod DKK 111.317 for tiden 01.07.15 - 30.06.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 475.009.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for 2017/18.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2016/17 DKK	2015/16 DKK
	Bruttofortjeneste	472.720	506.573
	Resultat før af- og nedskrivninger	472.720	506.573
1	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-46.542	-46.542
	Resultat af primær drift	426.178	460.031
2	Finansielle omkostninger	-312.870	-324.924
	Finansielle poster i alt	-312.870	-324.924
	Resultat før skat	113.308	135.107
3	Skat af årets resultat	-24.913	-23.790
	Årets resultat	88.395	111.317
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	88.395	111.317
	I alt	88.395	111.317

AKTIVER		30.06.17	30.06.16
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	7.174.251	7.220.793
4	Materielle anlægsaktiver i alt	7.174.251	7.220.793
	Anlægsaktiver i alt	7.174.251	7.220.793
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	26.000
	Tilgodehavende selskabsskat	0	6.626
	Periodeafgrænsningsposter	7.073	6.727
	Tilgodehavender i alt	7.073	39.353
	Likvide beholdninger	562	5.457
	Omsætningsaktiver i alt	7.635	44.810
	Aktiver i alt	7.181.886	7.265.603

	30.06.17	30.06.16
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	350.009	261.614
Egenkapital i alt	475.009	386.614
Hensættelser til udskudt skat	107.378	97.095
Hensatte forpligtelser i alt	107.378	97.095
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.358.132	3.595.374
5 Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.404.014	2.606.606
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	180.797	0
5 Anden gæld	210.000	210.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.152.943	6.411.980
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	368.000	231.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	100.030
Selskabsskat	34.056	0
Anden gæld	23.000	23.884
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	446.556	369.914
Gældsforpligtelser i alt	6.599.499	6.781.894
Passiver i alt	7.181.886	7.265.603
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.15 - 30.06.16		
Saldo pr. 01.07.15	125.000	150.297
Forslag til resultatdisponering	0	111.317
Saldo pr. 30.06.16	125.000	261.614
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

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	46.542	46.542
I alt	46.542	46.542
2. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	5.300	2.700
Renteomkostninger i øvrigt	307.570	322.224
I alt	312.870	324.924
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	14.630	19.426
Årets regulering af udskudt skat	10.283	10.283
Udskudt skat, ændring skatteprocent	0	-5.919
I alt	24.913	23.790

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.07.16	7.616.400
Kostpris pr. 30.06.17	7.616.400
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.16	-395.607
Afskrivninger i året	-46.542
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.17	-442.149
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.17	7.174.251

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.17	Gæld i alt 30.06.16
Gæld til realkreditinstitutter	176.000	2.601.000	3.534.132	3.649.374
Gæld til øvrige kreditinstitutter	192.000	1.637.000	2.596.014	2.783.606
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	180.797	0
Anden gæld	0	0	210.000	210.000
I alt	368.000	4.238.000	6.520.943	6.642.980

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 6.130 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.174.

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 salgsmkostninger 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.