

# Ewertsen Invest ApS

Skindergade 29, 2., 1159 København K  
CVR-nr. 31 25 49 49

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.06.18

John Ewertsen  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.   | 3       |
| Ledespåtegning   | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 5 - 6   |
| Resultatopgørelse  | 7       |
| Balance  | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse   | 10      |
| Noter  | 11 - 19 |

---

---

**Selskabet**

---

Ewertsen Invest ApS  
Skindergade 29, 2.  
1159 København K  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 31 25 49 49  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

John Ewertsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Ewertsen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. maj 2018

**Direktionen**

John Ewertsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

## Til kapitalejeren i Ewertsen Invest ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ewertsen Invest ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 for 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

---

## **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 31. maj 2018

## **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Bach  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16679

| Note  | 2017<br>DKK     | 2016<br>DKK    |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>348.189</b>  | <b>283.884</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -7.256          | -7.256         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>340.933</b>  | <b>276.628</b> |
| Finansielle indtægter                             | 0               | 14.400         |
| <sup>2</sup> Finansielle omkostninger             | -445.975        | -254.651       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-105.042</b> | <b>36.377</b>  |
| Skat af årets resultat                            | 0               | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-105.042</b> | <b>36.377</b>  |

**Forslag til resultatdisponering**

|                   |                 |               |
|-------------------|-----------------|---------------|
| Overført resultat | -105.042        | 36.377        |
| <b>I alt</b>      | <b>-105.042</b> | <b>36.377</b> |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 31.12.17         | 31.12.16         |
|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                |                                       | DKK              | DKK              |
| Note           |                                       |                  |                  |
|                | Grunde og bygninger                   | 7.227.327        | 7.234.583        |
| 3              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>7.227.327</b> | <b>7.234.583</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>7.227.327</b> | <b>7.234.583</b> |
|                | Andre tilgodehavender                 | 156.001          | 161.902          |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>156.001</b>   | <b>161.902</b>   |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>627.551</b>   | <b>975.182</b>   |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>783.552</b>   | <b>1.137.084</b> |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>8.010.879</b> | <b>8.371.667</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.17         | 31.12.16         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 142.500          | 142.500          |
|                 | Overført resultat                                  | 2.928            | 107.970          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>145.428</b>   | <b>250.470</b>   |
| 4               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 4.548.229        | 4.712.221        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>4.548.229</b> | <b>4.712.221</b> |
| 4               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 164.000          | 164.000          |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 10.900           | 10.900           |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 3.130.172        | 3.225.076        |
|                 | Deposita   | 9.000            | 9.000            |
|                 | Periodeafgrænsningsposter                          | 3.150            | 0                |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>3.317.222</b> | <b>3.408.976</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>7.865.451</b> | <b>8.121.197</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>8.010.879</b> | <b>8.371.667</b> |

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.16                           | 142.500         | 71.593            | 214.093           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 36.377            | 36.377            |
| Saldo pr. 31.12.16                           | 142.500         | 107.970           | 250.470           |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.17                           | 142.500         | 107.970           | 250.470           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -105.042          | -105.042          |
| Saldo pr. 31.12.17                           | 142.500         | 2.928             | 145.428           |

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering samt dermed beslægtet virksomhed og udlejning af grunde og bygninger.

## 2. Finansielle omkostninger

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 65.096  | 68.692  |
| Renteomkostninger i øvrigt       | 59.080  | 62.252  |
| Øvrige finansielle omkostninger  | 321.799 | 123.707 |
| I alt                            | 445.975 | 254.651 |

**3. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Grunde og bygninger |
|------------------------------------|---------------------|
| Kostpris pr. 01.01.17              | 7.249.096           |
| Kostpris pr. 31.12.17              | 7.249.096           |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17 | -14.513             |
| Afskrivninger i året               | -7.256              |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17 | -21.769             |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17 | 7.227.327           |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.17 | Gæld i alt<br>31.12.16 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 164.000             | 3.890.000              | 4.712.229              | 4.876.221              |
| I alt                          | 164.000             | 3.890.000              | 4.712.229              | 4.876.221              |

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.227.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 53, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.227. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 53 deponeret til sikkerhed for evet, mellemværende med ejerforeningen Skindergade 29.

## 7. 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 og ejendomsomkostninger 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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### 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.

### 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,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 30              | 95                         |

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

## 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.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 nettosalgpris 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.

### 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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.