

## Ejendomsselskabet af 13/3 2008 ApS

Tæbyvej 3

2610 Rødovre

CVR-nr. 31326729

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. maj 2018



Martin Valla  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 3  |
| Ledelsespåtegning                          | 4  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8  |
| Resultatopgørelse                          | 11 |
| Balance                                    | 12 |
| Noter                                      | 14 |

## Ejendomsselskabet af 13/3 2008 ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |   |                                    |
|---------------------|---|------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b> | Ejendomsselskabet af<br>13/3 2008 ApS<br>Tæbyvej 3<br>2610 Rødovre  |                                    |
|                     | CVR-nr.   | 31326729                           |
|                     | Stiftelsesdato  | 13. marts 2008                     |
|                     | Hjemsted  | Rødovre                            |
|                     | Regnskabsår   | 1. januar 2017 - 31. december 2017 |
| <b>Direktion</b>    | Malene Valla, Direktør<br>Martin Valla, Direktør  |                                    |
| <b>Revisor</b>      | KRESTON CM<br>Statsautoriseret Revisionsinteressentskab<br>Adelgade 15<br>1304 København K<br>CVR-nr.: 39463113 |                                    |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet af 13/3 2008 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 12. februar 2018

### Direktion



Malene Valla  
Direktør



Martin Valla  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 13/3 2008 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 13/3 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12. februar 2018

**KRESTON CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113

Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

mne11664

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -310.702, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 25.418.176, og en egenkapital på kr. 6.768.347.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 13/3 2008 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes på det tidspunkt, hvor den underliggende transaktion gennemføres.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 3 og 4 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

|  | Note | 2017<br>kr.     | 2016<br>kr.     |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>160.155</b>  | <b>295.947</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>160.155</b>  | <b>295.947</b>  |
| Andre finansielle omkostninger         |      | -558.537        | -534.751        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-398.382</b> | <b>-238.804</b> |
| Skat af årets resultat                 | 1    | 87.680          | 52.560          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-310.702</b> | <b>-186.244</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                 |                 |
| Overført resultat                      |      | -310.702        | -186.244        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>-310.702</b> | <b>-186.244</b> |

## Balance 31. december 2017

|  | Note | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                                   |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                            | 2    | 22.387.530        | 22.387.530        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  |      | <b>22.387.530</b> | <b>22.387.530</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |      | <b>22.387.530</b> | <b>22.387.530</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder     |      | 691.674           | 277.668           |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder |      | 84.080            | 169.960           |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |      | <b>775.754</b>    | <b>447.628</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                      |      | <b>2.254.892</b>  | <b>154.034</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |      | <b>3.030.646</b>  | <b>601.662</b>    |
| <b>Aktiver</b>                                   |      | <b>25.418.176</b> | <b>22.989.192</b> |

## Balance 31. december 2017

|   | Note | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  | 3    | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat   | 4    | 6.643.347         | 6.954.049         |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>6.768.347</b>  | <b>7.079.049</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 910.200           | 913.800           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>910.200</b>    | <b>913.800</b>    |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 16.578.792        | 13.837.833        |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 1.160.837         | 1.158.510         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>17.739.629</b> | <b>14.996.343</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>17.739.629</b> | <b>14.996.343</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>25.418.176</b> | <b>22.989.192</b> |
| Eventualforpligtelser   | 5    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 6    |                   |                   |

## Noter

|  | 2017              | 2016              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>                     |                   |                   |
| Skat af årets resultat                               | -84.080           | -169.960          |
| Regulering af udskudt skat                           | -3.600            | 117.400           |
|  | <b>-87.680</b>    | <b>-52.560</b>    |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                      |                   |                   |
| Kostpris primo                                       | 22.387.530        | 22.387.530        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                               | <b>22.387.530</b> | <b>22.387.530</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                  | <b>22.387.530</b> | <b>22.387.530</b> |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>                         |                   |                   |
| Saldo primo  | 125.000           | 125.000           |
| <b>Saldo ultimo</b>                                  | <b>125.000</b>    | <b>125.000</b>    |
| Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år. |                   |                   |
| <b>4. Overført resultat</b>                          |                   |                   |
| Saldo primo  | 6.954.049         | 7.140.293         |
| Årets tilgang  | -310.702          | -186.244          |
| <b>Saldo ultimo</b>                                  | <b>6.643.347</b>  | <b>6.954.049</b>  |

## 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for MM Valla Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.