

## **Ejendomsselskabet Tempovej 18-22 ApS**

Thyrasvej 6  
3630 Jægerspris  
CVR-nr. 31365627

## **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.10.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Jessen Jürgensen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2017          | 6                  |
| Balance pr. 30.06.2017              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 11                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Tempovej 18-22 ApS  
Thyrasvej 6  
3630 Jægerspris

CVR-nr.: 31365627  
Stiftet: 31.03.2008  
Hjemsted: Frederikssund  
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Direktion

Henrik Jessen Jürgensen  
Elisabeth Nikoline Jessen Jürgensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Ejendomsselskabet Tempovej 18-22 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 03.10.2017

### Direktion

Henrik Jessen Jürgensen

Elisabeth Nikoline Jessen  
Jürgensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tempovej 18-22 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tempovej 18-22 ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomheden, 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Tilgodehavendet forventes indfriet i løbet af næste regnskabsår. Der henvises i øvrigt til note 3.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Silkeborg, den 03.10.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje udlejningsejendommen Tempovej 18-22 i Ballerup.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |             | <b>2.954.890</b>          | <b>2.827.528</b>          |
| Af- og nedskrivninger                  |             | (600.000)                 | (600.000)                 |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>2.354.890</b>          | <b>2.227.528</b>          |
| Andre finansielle omkostninger         |             | (306.764)                 | (361.423)                 |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>2.048.126</b>          | <b>1.866.105</b>          |
| Skat af årets resultat                 | 1           | (451.629)                 | (415.215)                 |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b>1.596.497</b>          | <b>1.450.890</b>          |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                           |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret     |             | 1.000.000                 | 0                         |
| Overført resultat                      |             | 596.497                   | 1.450.890                 |
|  |             | <b>1.596.497</b>          | <b>1.450.890</b>          |

**Balance pr. 30.06.2017**

|   | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger                                 |             | 24.450.000                | 25.050.000                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     | 2           | <b>24.450.000</b>         | <b>25.050.000</b>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                |             | <b>24.450.000</b>         | <b>25.050.000</b>         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser         |             | 0                         | 5.139                     |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 3           | 151.577                   | 113.577                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                              |             | <b>151.577</b>            | <b>118.716</b>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>                         |             | <b>1.211.649</b>          | <b>552.136</b>            |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                            |             | <b>1.363.226</b>          | <b>670.852</b>            |
| <b>Aktiver</b>                                      |             | <b>25.813.226</b>         | <b>25.720.852</b>         |

**Balance pr. 30.06.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 250.000                   | 250.000                   |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 7.918.334                 | 7.321.837                 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |             | <u>1.000.000</u>          | <u>0</u>                  |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>9.168.334</u></b>   | <b><u>7.571.837</u></b>   |
| Udskudt skat                                       |             | <u>767.000</u>            | <u>696.807</u>            |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>767.000</u></b>     | <b><u>696.807</u></b>     |
| Anden gæld   |             | <u>11.600.000</u>         | <u>13.600.000</u>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4           | <b><u>11.600.000</u></b>  | <b><u>13.600.000</u></b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 2.000.000                 | 2.000.000                 |
| Deposita   |             | 425.000                   | 425.000                   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 422.813                   | 0                         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 41.282                    | 106.125                   |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 514.266                   | 430.506                   |
| Anden gæld   |             | <u>874.531</u>            | <u>890.577</u>            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>4.277.892</u></b>   | <b><u>3.852.208</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>15.877.892</u></b>  | <b><u>17.452.208</u></b>  |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>25.813.226</u></b>  | <b><u>25.720.852</u></b>  |

**Egenkapitalopgørelse for 2017**

|                               | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|-------------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital<br>primo          | 250.000                                 | 7.321.837  | 0  | 7.571.837            |
| Årets resultat                | 0                                       | 596.497  | 1.000.000  | 1.596.497            |
| <b>Egenkapital<br/>ultimo</b> | <b>250.000</b>                          | <b>7.918.334</b>   | <b>1.000.000</b>   | <b>9.168.334</b>     |

## Noter

|                                     | <b>2017</b>    | <b>2016</b>                |
|-------------------------------------|----------------|----------------------------|
|                                     | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>                 |
| <b>1. Skat af årets resultat</b>    |                |                            |
| Aktuel skat                         | 381.436        | 344.828                    |
| Ændring af udskudt skat             | 70.193         | 70.387                     |
|                                     | <b>451.629</b> | <b>415.215</b>             |
|                                     |                | <b>Grunde og bygninger</b> |
|                                     |                | <b>kr.</b>                 |
| <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>  |                |                            |
| Kostpris primo                      |                | 30.000.000                 |
| <b>Kostpris ultimo</b>              |                | <b>30.000.000</b>          |
| Af- og nedskrivninger primo         |                | (4.950.000)                |
| Årets afskrivninger                 |                | (600.000)                  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> |                | <b>(5.550.000)</b>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> |                | <b>24.450.000</b>          |

### 3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har et tilgodehavende hos en af kapitalejerne, hvilket er i strid med selskabslovgivningen. Tilgodehavende inkl. påløbne renter forventes indfriet i det kommende regnskabsår via udlodning af udbytte.

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|--|
| <b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Anden gæld                                | 2.000.000  | 2.000.000  | 11.600.000   | 3.600.000                              |
|   | <b>2.000.000</b>   | <b>2.000.000</b>   | <b>11.600.000</b>                                    | <b>3.600.000</b>                       |

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 40 år |
|-----------|-------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.