

**EJENDOMMEN HOSTRUPVEJ 8, HOSTRUP ApS**

**Rygårds Alle 31  
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 31 57 95 70**

**Årsrapport for 2017**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 12/04 2018

---

Johan Nicolaj Due  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EJENDOMMEN HOSTRUPVEJ 8, HOSTRUP ApS  
Rygårds Alle 31  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 31 57 95 70  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Stiftet: 27. juni 2008  
Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Johan Nicolaj Due

### Revisor

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for EJENDOMMEN HOSTRUPVEJ 8, HOSTRUP 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. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 2. februar 2018

## Direktion

Johan Nicolaj Due

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i EJENDOMMEN HOSTRUPVEJ 8, HOSTRUP ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMMEN HOSTRUPVEJ 8, HOSTRUP ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 2. februar 2018

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt bortforpagtning af jord.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 26.911, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.168.467.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMMEN HOSTRUPVEJ 8, HOSTRUP ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og forpagtningsafgifter indregnes i henhold til indgåede lejeaftaler med den del der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommens drift samt administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldig sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>248.002</b>	<b>220</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(98.771)	(105)
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>149.231</b>	<b>115</b>
Finansielle omkostninger		(149.638)	(1.434)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(407)</b>	<b>(1.319)</b>
Skat af årets resultat	1	27.318	47
<b>Årets resultat</b>		<b>26.911</b>	<b>(1.272)</b>
Foreslået udbytte		0	100
Overført resultat		26.911	(1.372)
		<b>26.911</b>	<b>(1.272)</b>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		12.233.217	12.324
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>7</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>12.233.217</b></u>	<u><b>12.331</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>12.233.217</b></u>	<u><b>12.331</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.305	82
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		116.573	99
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>17</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>197.878</b></u>	<u><b>198</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>197.878</b></u>	<u><b>198</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>12.431.095</b></u>	<u><b>12.529</b></u>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		5.043.467	5.016
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>100</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>5.168.467</u></b>	<b><u>5.241</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>1.525.224</u>	<u>1.553</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.525.224</u></b>	<b><u>1.553</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.398.071	5.398
Deposita		<u>28.500</u>	<u>29</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>5.426.571</u></b>	<b><u>5.427</u></b>
Kreditinstitutter		37.025	21
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		241.477	246
Anden gæld		<u>17.331</u>	<u>26</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>310.833</u></b>	<b><u>308</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.737.404</u></b>	<b><u>5.735</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.431.095</u></b>	<b><u>12.529</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	5.016.556	100.000	5.241.556
Betalt ordinært udbytte	0	0	(100.000)	(100.000)
Årets resultat	0	26.911	0	26.911
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>5.043.467</b>	<b>0</b>	<b>5.168.467</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	(17)
Årets udskudte skat	<u>(27.318)</u>	<u>(30)</u>
	<u><b>(27.318)</b></u>	<u><b>(47)</b></u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u>	<u>Andre anlæg,</u>
	<u>ninger</u>	<u>driftsmateriel</u>
		<u>og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>12.978.396</u>	<u>66.550</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>12.978.396</u>	<u>66.550</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	653.924	60.324
Årets afskrivninger	<u>91.255</u>	<u>6.226</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>745.179</u>	<u>66.550</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>12.233.217</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 3 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 250 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	1.552.542	1.583
Anvendt i året	<u>(27.318)</u>	<u>(30)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017</b>	<b><u>1.525.224</u></b>	<b><u>1.553</u></b>
Materielle anlægsaktiver	1.574.614	1.615
Skattemæssigt underskud	<u>(49.390)</u>	<u>(62)</u>
	<b><u>1.525.224</u></b>	<b><u>1.553</u></b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2017	31. december 2017	Afdrag	Restgæld
			næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.398.071	5.398.071	0	5.398.071
Deposita	<u>28.500</u>	<u>28.500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>5.426.571</u></b>	<b><u>5.426.571</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.398.071</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AAD Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.398, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 12.233.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er udstedt skadeløsbreve, 5.500 t.kr., hvor der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2017 udgør t.kr. 12.233.