

*Ejendomsselskabet Kornerups Vænge 9 ApS  
c/o Kaj Winther Rasmussen  
Sankt Hans Gade 9 E, 2. th.  
4000 Roskilde*

*CVR-nr: 32 32 59 47*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2017 - 30. juni 2018*

*(5. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/12 2018

\_\_\_\_\_  
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

---

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
----------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------	---

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------	---

Balance	10
---------	----

Noter	12
-------	----

LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Kornerups Vænge 9 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 30. november 2018

**Direktion**

Per Winther Rasmussen



Kaj Winther Rasmussen



SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Kornerups Vænge 9 ApS  
c/o Kaj Winther Rasmussen  
Sankt Hans Gade 9 E, 2. th.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 32 32 59 47  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Per Winther Rasmussen  
Kaj Winther Rasmussen

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter er at drive virksomhed inden for ejendomsbranchen, herunder projektudvikling, køb og salg samt udlejning af ejendomme.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kornerups Vænge 9 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter ejendommens driftsudgifter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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**

Materielle anlægsaktiver måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	3.000.000 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

### **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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



RESULTATOPGØRELSE

1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

---

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>245.479</b>	<b>261.829</b>
1 Personalemkostninger	-25.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-60.000	-60.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>160.479</b>	<b>201.829</b>
Andre finansielle omkostninger	-85.656	-89.226
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>74.823</b>	<b>112.603</b>
Skat af årets resultat	-29.816	-43.023
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>45.007</b>	<b>69.580</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	45.007	69.580
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>45.007</b>	<b>69.580</b>

AKTIVER

---

	2018 DKK	2017 DKK
2 Grunde og bygninger	4.500.000	5.940.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.500.000</b>	<b>5.940.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.500.000</b>	<b>5.940.000</b>
Likvide beholdninger	35.485	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>35.485</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.535.485</b>	<b>5.940.000</b>

## PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	1.429.773	2.552.973
Overført resultat	163.267	58.260
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>1.673.040</b>	<b>2.691.233</b>
Hensættelse til udskudt skat	380.960	696.126
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>380.960</b>	<b>696.126</b>
Prioritetsgæld	2.085.975	2.191.246
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.085.975</b>	<b>2.191.246</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	104.850	101.800
Kreditinstitutter	0	5.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	21.441
Gæld til associerede virksomheder	139.839	142.700
Selskabsskat	54.140	18.225
Anden gæld	96.681	72.024
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>395.510</b>	<b>361.395</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.481.485</b>	<b>2.552.641</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.535.485</b>	<b>5.940.000</b>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

			2017/18 DKK	2016/17 DKK		
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>					
	Lønninger		25.000	0		
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>		<b>25.000</b>	<b>0</b>		
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>			Grunde og bygninger		
	Kostpris, primo			2.689.217		
	Kostpris 30. juni 2018			2.689.217		
	Opskrivninger, primo			3.333.042		
	Afgang i årets løb			-1.380.000		
	Opskrivninger 30. juni 2018			1.953.042		
	Af-/nedskrivninger, primo			-82.259		
	Årets af-/nedskrivninger			-60.000		
	Af-/nedskrivninger 30. juni 2018			-142.259		
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>			<b>4.500.000</b>		
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	Primo	Overførsel	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
	Virksomhedskapital	80.000	0	0	0	80.000
	Reserve for opskrivninger	2.552.973	-46.800	-1.076.400	0	1.429.773
	Overført resultat	58.260	60.000	0	45.007	163.267
		<b>2.691.233</b>	<b>13.200</b>	<b>-1.076.400</b>	<b>45.007</b>	<b>1.673.040</b>

NOTER

---

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er sædvanlig pant i ejendommen til sikkerhed for prioritetsgæld. Herudover er der i alt tinglyst ejerpantebreve på kr. 2.300.000 til sikkerhed for bankmellemværende.