

EJENDOMSSELSKABET EGESKOVVEJ 9 ApS

Kirsebærvej 7
3060 Espergærde

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2017

Karsten Rasmussen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET EGESKOVVEJ 9 ApS
Kirsebærvej 7
3060 Espergærde

CVR-nr: 33068921

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Egeskovvej 9 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsrapporten giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Selskabet opfylder betingelserne i Årsregnskabsloven for fravalg af revision.

Ledelsen indstiller på denne baggrund til anpartshaveren, at der også på den kommende ordinære generalforsamling træffes beslutning om fravalg af revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 03/05/2017

Direktion

Karsten Rasmussen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning, danske regnskabsvejledninger samt almindelig anerkendt regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivernes værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiverne og forpligtelserne 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 omkostningerne indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Indtægtskriterium

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder kontoromkostninger og småanskaffelser.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, depotgebyrer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændringer 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.

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

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

Udbytte

Udbytte indregnes i regnskabet på vedtagelsestidspunktet.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investering i ejendomme indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes af ledelsen ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommen baseret på markedets afkastgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som en konsekvens af denne praksis foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på ejendommen.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten benævnt værdiregulering investeringsejendom.

Tilgodehavende

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

Egenkapital

Udbytte indregnes som gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.212.335	1.162.805
Ejendomsomkostninger		-342.756	-83.380
Administrationsomkostninger		-299.476	-90.166
Bruttoresultat		570.103	989.259
Personaleomkostninger			0
Resultat af ordinær primær drift		570.103	989.259
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.000.000	0
Andre finansielle indtægter		1.906	1.010
Øvrige finansielle omkostninger		-144.628	-161.451
Ordinært resultat før skat		2.427.381	828.818
Skat af årets resultat		-440.000	-156.200
Årets resultat		1.987.381	672.618
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.987.381	672.618
I alt		1.987.381	672.618

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		16.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	16.000.000	14.000.000
Anlægsaktiver i alt		16.000.000	14.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.674	34.200
Andre tilgodehavender		0	32.036
Tilgodehavender i alt		39.674	66.236
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		39.674	66.236
Aktiver i alt		16.039.674	14.066.236

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		396.928	396.928
Overført resultat		5.577.275	3.589.894
Egenkapital i alt		5.974.203	3.986.822
Hensættelse til udskudt skat		1.542.800	1.102.800
Hensatte forpligtelser i alt		1.542.800	1.102.800
Gæld til realkreditinstitutter		2.496.304	2.988.484
Kreditinstitutter i øvrigt		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.097.608	5.085.761
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.593.912	8.074.245
Gæld til realkreditinstitutter		500.000	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.353	73.615
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		57.211	112.343
Periodeafgrænsningsposter		27.549	0
Deposita		223.646	216.411
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		928.759	902.369
Gældsforpligtelser i alt		8.522.671	8.976.614
Passiver i alt		16.039.674	14.066.236

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	396.928	3.589.894	0	3.986.822
Årets resultat		1.987.381		1.987.381
Egenkapital, ultimo	396.928	5.577.275	0	5.974.203

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendom	
	2016	2015
Kostpris primo	8.209.223	8.209.223
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	8.209.223	8.209.223
Værdiregulering primo	5.790.777	5.790.777
Årets værdiregulering	2.000.000	0
Opskrivninger ultimo	7.790.777	5.790.777
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.000.000	14.000.000

Selskabets investeringsejendom er en lager- og kontorejendom på kvm 3.524, der er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 7,5 % ved udgangen af 2016. Ejendommen er værdiansat af ledelsen, og der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabet har til formål at eje og foretage udlejning af lokalerne i ejendommen beliggende Egeskovvej 9 - 11 i Vallensbæk Strand.

Anparterne i ejendomsselskabet ejes af KR Investment III ApS, Kirsebærvej 7, 3060 Espergårde.