

# **EJENDOMSSELSKABET EGESKOVVEJ 9 ApS**

Kirsebærvej 7  
3060 Espergærde

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/05/2018**

---

**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

Telefonnummer: 20206104  
e-mailadresse: kr@krbusinesspartner.dk

CVR-nr: 33068921  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 08/05/2018

**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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		1.255.821	1.212.335
Ejendomsomkostninger .....		-327.823	-342.756
Administrationsomkostninger .....		-135.053	-299.476
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>792.945</b>	<b>570.103</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>792.945</b>	<b>570.103</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	2.000.000
Andre finansielle indtægter .....		2.766	1.906
Øvrige finansielle omkostninger .....		-371.224	-144.628
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>424.487</b>	<b>2.427.381</b>
Skat af årets resultat .....		-119.200	-440.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>305.287</b>	<b>1.987.381</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		305.287	1.987.381
<b>I alt .....</b>		<b>305.287</b>	<b>1.987.381</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		16.000.000	16.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>16.000.000</b>	<b>16.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.000.000</b>	<b>16.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		8.967	39.674
Andre tilgodehavender .....		39.215	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>48.182</b>	<b>39.674</b>
Likvide beholdninger .....		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>48.182</b>	<b>39.674</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.048.182</b>	<b>16.039.674</b>



# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		396.928	396.928
Overført resultat .....		5.882.562	5.577.275
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.279.490</b>	<b>5.974.203</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.662.000	1.542.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.662.000</b>	<b>1.542.800</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.002.083	2.496.304
Kreditinstitutter i øvrigt .....		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		5.189.780	5.097.608
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.191.863</b>	<b>7.593.912</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		500.000	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		152.728	120.353
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		60.559	57.211
Periodeafgrænsningsposter .....		0	27.549
Deposita .....		201.542	223.646
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>914.829</b>	<b>928.759</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.106.692</b>	<b>8.522.671</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.048.182</b>	<b>16.039.674</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	396.928	5.577.275	5.974.203
Årets resultat .....		305.287	305.287
Egenkapital, ultimo .....	396.928	5.882.562	6.279.490

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom	
	2017	2016
Kostpris primo	8.209.223	8.209.223
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.209.223</b>	<b>8.209.223</b>
Værdiregulering primo	7.790.777	5.790.777
Årets værdiregulering	0	2.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.790.777</b>	<b>7.790.777</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.000.000</b>	<b>16.000.000</b>

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 2017. Ejendommen er værdiansat af ledelsen, og der har ikke været anvendt eksternt 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 Espergærde.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Udover direktøren er der ikke ansatte i selskabet.

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).