

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Grafen ApS

Telegrafvej 5A, 2750 Ballerup

CVR-nr. 33 77 41 92

Årsrapport for tiden 1/7 2017 - 30/6 2018

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 18/12 2018.

Dirigent



Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at købe og udleje ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er solgt efter statusdagen, ejendommen er opskrevet med kr. 5.000.000, som følge heraf.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsepåtegning

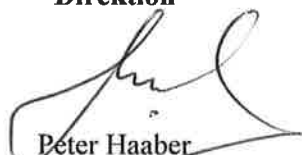
Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomsselskabet Grafen ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Ballerup, den 10. december 2018

Direktion



Peter Haaber

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Grafen ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Grafen ApS for regnskabsåret 2017/18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 10. december 2018

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39 B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv eventuelle feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 3-5 år, til en scrapværdi på kr. 0.

Inventaranskaffelser under kr. 13.500 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 5% og 8%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Debitorer og tilgodehavender er målt individuelt og nødvendige hensættelser til tab er foretaget.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for tiden tiden 1/7 2017 - 30/6 2018

Note	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
	Indtægter	
	Bruttofortjeneste	-4.692.709
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-141.741
1	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	5.000.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
	307.291	-141.741
	Udgifter	
2	Personaleudgifter	-1.202
	<u>-1.202</u>	<u>-639.832</u>
	Resultat før afskrivninger	306.089
		-781.573
3	Afskrivninger	-28.000
	<u>-28.000</u>	<u>-98.245</u>
	Resultat før finansiering	278.089
		-879.818
	Renteindtægter	0
	Renteindtægter, koncernselskab	57.712
	Renteudgifter	1.867.302
	Renteudgifter, koncernselskab	792.773
	<u>-2.386.801</u>	<u>-2.777.106</u>
	<u>-133.640</u>	<u>-80</u>
	Resultat før skat	-375.050
		-2.806.519
4	Beregnete skatter	73.202
	<u>73.202</u>	<u>601.381</u>
	Årets resultat	-301.848
	<u>-301.848</u>	<u>-2.205.138</u>
	Resultatdisponering	
	Overført til næste år	-301.848
	Udbytte	-2.205.138
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-301.848</u>	<u>-2.205.138</u>

Balance pr. 30/6 2018

Note	30/6 2018	30/6 2017
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	0	28.000
	<u>65.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	60.028.000
	<u>65.000.000</u>	<u>60.028.000</u>
5	Anlægsaktiver i alt	60.028.000
	12.768.493	4.442.838
	1.065.138	148.766
	88.784	150.511
	<u>2.447.015</u>	<u>4.793.943</u>
	Tilgodehavender i alt	9.536.058
	<u>16.369.430</u>	<u>9.536.058</u>
	Likvide beholdninger i alt	25.427
	<u>47.312</u>	<u>25.427</u>
	Omsætningsaktiver i alt	9.561.485
	<u>16.416.742</u>	<u>9.561.485</u>
	Aktiver i alt	69.589.485
	<u>81.416.742</u>	<u>69.589.485</u>

Balance pr. 30/6 2018

Note		30/6 2018	30/6 2017
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført til næste år	26.374.918	26.676.766
	Afsat udbytte	0	0
6	Egenkapital i alt	<u>27.374.918</u>	<u>27.676.766</u>
4	Udskudt skat	8.370.700	7.378.764
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>8.370.700</u>	<u>7.378.764</u>
	Realkredit	0	15.725.069
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>15.725.069</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	15.163.043	280.000
	Kreditorer	979.432	1.068.121
	Pantebreve	15.183.219	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	1.288.935
	Gæld til tilknyttede virksomheder	797.596	96.944
	Anden gæld	13.547.834	16.074.886
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>45.671.124</u>	<u>18.808.886</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>45.671.124</u>	<u>34.533.955</u>
	Passiver i alt	<u>81.416.742</u>	<u>69.589.485</u>
8	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	5.000.000	0
Prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
2 Personaleudgifter		
Lønninger og gager	0	632.247
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	5.190
Andre personaleudgifter	<u>1.202</u>	<u>2.395</u>
	<u>1.202</u>	<u>639.832</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>2</u>
3 Afskrivninger		
Tab ved salg af driftsmidler	0	65.000
Driftsmidler og inventar	<u>28.000</u>	<u>33.245</u>
	<u>28.000</u>	<u>98.245</u>
4 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-1.065.138	-162.949
Regulering sambeskatning primo	0	14.183
Udskudt skatteaktiv, regulering	<u>991.936</u>	<u>-452.615</u>
	<u>-73.202</u>	<u>-601.381</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>8.370.700</u>	<u>7.378.764</u>

5	Anlægsaktiver	Driftsmidler	
		<u>Ejendomme</u>	<u>og inventar</u>
	Anskaffelsessum pr. 1/7 2017	26.733.229	399.823
	Tilgang	0	0
	Afgang	0	0
	Anskaffelsessum pr. 30/6 2018	26.733.229	399.823
	Afskrivninger pr. 1/7 2017	0	371.823
	Årets afskrivninger	0	28.000
	Tilbageførte afskrivninger	0	0
	Afskrivninger pr. 30/6 2018	0	399.823
	Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2017	33.266.771	0
	Op- og nedskrivninger i året	5.000.000	0
	Op- og nedskrivninger pr. 30/6 2018	38.266.771	0
	Bogført værdi pr. 30/6 2018	65.000.000	0

6	Egenkapital	Aktie-	Overført	Udbytte	I alt
		<u>kapital</u>	<u>resultat</u>		
	Egenkapital pr. 1/7 2017	1.000.000	26.676.766	0	27.676.766
	Årets resultat	0	-301.848	0	-301.848
	Egenkapital pr. 30/6 2018	1.000.000	26.374.918	0	27.374.918

Selskabets aktiekapital er kr. 1.000.000, fordelt på aktier á kr. 100 eller multipla heraf.

7	Langfristede gældsforpligtigelser	Afdrag i	Restgæld	Restgæld efter 5 år
		<u>2018/19</u>		
	Realkredit	15.163.043	0	0

8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Holdingselskabet Haaber ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabets ejendom er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Der er ligeledes tinglyst pant i ejendommen for følgende pantebreve:

Citwo A/S - kr. 10.000.000.

Cibor Invest A/S - kr. 5.100.000.

SKAT har udlæg i ejendommen for kr. 582.124.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

