

# Ejendomme.dk ApS

CVR nr.: 34091846

Dronning Olgas Vej 43A  
2000 Frederiksberg

## Årsrapport 2016/17 (6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 9. oktober 2017

---

Dirigent  
Carsten Ågård

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledelsespåtegning

1

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger

2

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

3

Resultatopgørelse

6

Balance

7

Noter

9

# Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Ejendomme.dk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Generalforsamlingen har besluttet at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. oktober 2017

I direktionen:

Carsten Ågård

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomme.dk ApS Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
	CVR nr.	34091846
	Stiftet:	23. december 2011
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Carsten Ågård	
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Axeltorv 1 4700 Næstved	

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 regnskabspost nedenfor.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Resultatopgørelsen

## Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

## Andre eksterne omkostninger

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

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat 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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%.

### 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>112.910</b>	<b>86.724</b>
Afskrivninger	2	-38.314	-38.134
<b>Driftsresultat</b>		<b>74.596</b>	<b>48.590</b>
Finansielle indtægter	3	0	0
Finansielle omkostninger	4	-38.904	-44.960
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>35.692</b>	<b>3.630</b>
Skat af årets resultat	5	-7.851	-4.001
<b>Årets resultat</b>		<b>27.841</b>	<b>-371</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		27.841	-371
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>27.841</b>	<b>-371</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Grunde og bygninger		1.706.900	1.745.214
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>1.706.900</b>	<b>1.745.214</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.706.900</b>	<b>1.745.214</b>
Tilgodehavender fra salg		8.413	9.589
Forudbetalte omkostninger		0	22.055
Andre tilgodehavender		9.604	40.596
Udskudt skatteaktiv		45.937	37.508
<b>Tilgodehavender</b>		<b>63.954</b>	<b>109.748</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>147.461</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>63.954</b>	<b>257.209</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.770.854</b>	<b>2.002.423</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		63.709	35.868
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>143.709</u></b>	<b><u>115.868</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.121.924	1.198.570
Deposita		94.000	94.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		259.302	457.249
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.475.226</u></b>	<b><u>1.749.819</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	10	82.000	82.000
Gæld til pengeinstitutter		31.308	0
Skyldig selskabsskat	8	27.501	42.830
Anden gæld		11.110	11.906
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>151.919</u></b>	<b><u>136.736</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.627.145</u></b>	<b><u>1.886.555</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.770.854</u></b>	<b><u>2.002.423</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger og grunde	38.314	38.134
	<u>38.314</u>	<u>38.134</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige renteindtægter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	12.163	17.018
Renteomkostninger til pengeinstitutter	26.741	27.942
Renter af skat	0	0
	<u>38.904</u>	<u>44.960</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	16.280	9.170
Årets regulering af udskudt skat	-8.429	-5.169
	<u>7.851</u>	<u>4.001</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.915.705	1.915.705
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>1.915.705</u>	<u>1.915.705</u>
Afskrivninger primo	170.491	132.357
Årets afskrivninger	38.314	38.134
Afskrivninger ultimo	<u>208.805</u>	<u>170.491</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>1.706.900</u>	<u>1.745.214</u>

## Noter

	2017	2016
<b>7 Egenkapital</b>		
Anpartskapital primo	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat primo	35.868	36.239
Forslag til årets resultatfordeling	27.841	-371
Overført resultat ultimo	<u>63.709</u>	<u>35.868</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>143.709</b></u>	<u><b>115.868</b></u>
<b>Anpartskapital</b>		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A-anparter, 80 stk. a nom. 1.000 kr.	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>8 Skyldig selskabsskat</b>		
Selskabsskat primo	42.830	35.660
Årets beregnede skat	16.280	9.170
Betalt i året	-31.609	-2.000
	<u>27.501</u>	<u>42.830</u>
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	-37.508	-32.339
Regulering af udskudt skat i året	-8.429	-5.169
	<u>-45.937</u>	<u>-37.508</u>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	796.924	873.570
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>325.000</u>	<u>325.000</u>
Langfristet del	1.121.924	1.198.570
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>82.000</u>	<u>82.000</u>
	<u><b>1.203.924</b></u>	<u><b>1.280.570</b></u>

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til SydBank 400 tkr. er der givet ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 1.707 tkr.

Til sikkerhed for gæld til DLR 803 tkr. er der givet ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 1.707 tkr.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Carsten Ågård

### Direktør

På vegne af: ADDCO P/S Godkendte Revisorer

Serienummer: PID:9208-2002-2-178221687600

IP: 87.116.0.214

2017-10-11 09:33:40Z

NEM ID 

## Carsten Ågård

### Dirigent

På vegne af: ADDCO P/S Godkendte Revisorer

Serienummer: PID:9208-2002-2-178221687600

IP: 87.116.0.214

2017-10-11 09:34:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0AW87-QA4AF-PJIFT-H2QXH-GL0IA-XQGUH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>