

**Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3
ApS**

Bygaden 58, Kraghave

2630 Taastrup

CVR-nr. 35 04 48 25

Årsrapport for 2017

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. april 2018

Henrik Kusk
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 | 10 |
| Balance pr. 31. december 2017 | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 13. april 2018

Direktion

Henrik Kusk

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 13. april 2018

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Dorthe Toftebjerg
registreret revisor
MNE-nr. mne7074

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS
Bygaden 58, Kraghave
2630 Taastrup

CVR-nr.: 35 04 48 25

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 20. februar 2013

Hjemsted: Høje-Tåstrup

Direktion

Henrik Kusk

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Struergade 12, 1. th.
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af ejendomsudlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 117.877, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 422.411.

Selskabets kortfristede gældforpligtelser er understøttet af støtteerklæring fra moderselskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser er medtaget i resultatopgørelsen, hvor ydelserne har fundet sted i henhold til lejekontrakter mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, reklame, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 100 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

| | Note | 2017 | 2016 |
|---|------|-----------------|----------------|
| | | kr. | kr. |
| Bruttofortjeneste | | 123.524 | 246.308 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -51.119 | -51.119 |
| Resultat før finansielle poster | | 72.405 | 195.189 |
| Finansielle indtægter | | 1 | 18 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -208.450 | -150.933 |
| Resultat før skat | | -136.044 | 44.274 |
| Skat af årets resultat | 2 | 18.167 | -21.186 |
| Årets resultat | | -117.877 | 23.088 |
| Overført resultat | | -117.877 | 23.088 |
| | | -117.877 | 23.088 |

Balance pr. 31. december 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|-------------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>4.907.435</u> | <u>4.958.554</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>4.907.435</u> | <u>4.958.554</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>4.907.435</u> | <u>4.958.554</u> |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | <u>18.167</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>18.167</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>85.432</u> | <u>91.806</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>103.599</u> | <u>91.806</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>5.011.034</u></u> | <u><u>5.050.360</u></u> |

Balance pr. 31. december 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | <u>342.411</u> | <u>160.288</u> |
| Egenkapital | 4 | <u>422.411</u> | <u>240.288</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.197.550 | 2.364.583 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.011.040 | 2.011.040 |
| Deposita | | <u>77.925</u> | <u>60.600</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>4.286.515</u> | <u>4.436.223</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 236.150 | 188.186 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 6.025 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 46.958 | 143.452 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 0 | 21.186 |
| Anden gæld | | <u>19.000</u> | <u>15.000</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>302.108</u> | <u>373.849</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>4.588.623</u> | <u>4.810.072</u> |
| Passiver i alt | | <u>5.011.034</u> | <u>5.050.360</u> |
| Eventualposter m.v. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Noter til årsrapporten

| | 2017 | 2016 |
|---|----------------|---------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 82.321 | 84.527 |
| Andre finansielle omkostninger | 126.129 | 66.406 |
| | 208.450 | 150.933 |
| | 208.450 | 150.933 |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -18.167 | 21.186 |
| | -18.167 | 21.186 |
| | -18.167 | 21.186 |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2017 | | 5.111.911 |
| Kostpris 31. december 2017 | | 5.111.911 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 | | 153.357 |
| Årets afskrivninger | | 51.119 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017 | | 204.476 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | | 4.907.435 |

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 5.010.000.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 80.000 | 160.288 | 240.288 |
| Årets resultat | 0 | -117.877 | -117.877 |
| Tilskud fra koncern | 0 | 300.000 | 300.000 |
| Egenkapital 31. december 2017 | 80.000 | 342.411 | 422.411 |

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2017 | Gæld 31. december 2017 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.552.769 | 2.433.700 | 236.150 | 1.250.234 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.011.040 | 2.011.040 | 0 | 2.011.040 |
| Deposita | 60.600 | 77.925 | 0 | 77.925 |
| | 4.624.409 | 4.522.665 | 236.150 | 3.339.199 |

6 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.434, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 4.907.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.