

# **EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS**

Skebjergvej 41  
2765 Smørum

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2018**

---

**Gitte Lindhard**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS  
Skebjergvej 41  
2765 Smørum

CVR-nr: 35646140  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor** R E V I - T E A M  
Hybenvej 48  
2830 Virum  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for tiden 1. januar til 31. december 2017 for EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Deter endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 31/05/2018

## Direktion

Gitte Lindhard  
Direktør

Kurt Overgaard  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

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

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS

Jeg har opstillet årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET ISLEVDALVEJ 194 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsrapporten. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Smørum, 31/05/2018

Judith Schack Rasmussen , mne7607  
registreret revisor  
R E V I - T E A M  
CVR: 10180384

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentlige aktiviteter**

Selskabets formål er, at have investeringsejendomme, som hovedformål.

## **Udvikling i aktivitet og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Generelt

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er ingen sammenligningstal på grund af første regnskabsår først fik indtægter medio året 2014.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### GENERELT

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i

regnskabsposten – bruttofortjeneste.

## **BRUTTOFORTJENESTE**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling, handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

### **Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes faktureringsprincippet. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.

### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger indeholder de direkte omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, kørsel, administration, mindre nyanskaffelser, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

## **FINANSIELLE POSTER**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i året resultat før skat, korrigeret for ikke – skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt skatteprocent på 22%.

## **Balance**

### **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af



investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genanskaffelsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **LIKVIDER**

Likvide midler består af posten bankindeståender.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver afsættes ikke.

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 22%.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og anfordringslån fra anpartshaver, ledelsen samt dennes familie indregnes til modtaget provenu reduceret for ydelser og tillagt finansieringsomkostninger, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efter følgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Anfordringslån med kapitalejere og ledelsen bliver forrentet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>149.110</b>	<b>242.103</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>149.110</b>	<b>242.103</b>
Andre finansielle indtægter .....		10	
Øvrige finansielle omkostninger .....		-123.350	-122.633
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>25.770</b>	<b>119.470</b>
Skat af årets resultat .....		-5.654	-26.312
<b>Årets resultat .....</b>		<b>20.116</b>	<b>93.158</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		40.000	40.000
Overført resultat .....		-19.884	53.158
<b>I alt .....</b>		<b>20.116</b>	<b>93.158</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		3.200.788	3.111.182
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.200.788</b>	<b>3.111.182</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.200.788</b>	<b>3.111.182</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		8.733	0
Tilgodehavende skat .....		4.340	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>13.073</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		134.027	232.246
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>147.100</b>	<b>232.246</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.347.888</b>	<b>3.343.428</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		126.574	146.458
Forslag til udbytte .....		40.000	40.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>216.574</b>	<b>236.458</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.086.950	1.148.981
Deposita .....		78.696	76.838
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>1.165.646</b>	<b>1.225.819</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		62.031	60.251
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		10.000	10.000
Skyldig selskabsskat .....		0	20.461
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		35.475	31.216
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.779.466	1.682.386
Periodeafgrænsningsposter .....		78.696	76.837
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.965.668</b>	<b>1.881.151</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.131.314</b>	<b>3.106.970</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.347.888</b>	<b>3.343.428</b>

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

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	146.458	40.000	236.458
Betalt udbytte .....			-40.000	-40.000
Årets resultat .....		-19.884	40.000	20.116
Egenkapital, ultimo .....	50.000	126.574	40.000	216.574

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	1.148.981	62.031	267.007	819943
deposita	78.696			78.696
	<b>1.227.677</b>	<b>62.031</b>	<b>267.007</b>	<b>898.639</b>

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetslånet har pantebrev i ejendommen på nom kr. 1.434.000.

Kursværdi pr. 31.12.2017 er kr. 1.142.753,31.

Endvidere er der givet sikkerhedsstillelse overfor tredjemænd.

Anfordringslån til Kapitalejerne har sikkerhed i ejendommens ejerpantebrev på nom. kr. 1.650.000.