

# **EJENDOMSSELSKABET KONGEVEJEN 349**

## **ApS**

Kongevejen 349  
2840 Holte

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**13/06/2016**

---

**Flemming Rathsach**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

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

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

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET KONGEVEJEN 349 ApS  
Kongevejen 349  
2840 Holte

CVR-nr: 35808833  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor** Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard v/Peter Krog Christoffersen  
Grønnevej 85  
2830 Virum  
DK Danmark  
CVR-nr: 18192195  
P-enhed: 1007968791

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Kongevejen 349 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 .

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 13/03/2016

## **Direktion**

Flemming Rathsach  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET KONGEVEJEN 349 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET KONGEVEJEN 349 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Virum, 13/03/2016

Peter Christoffersen  
registreret revisor  
Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard v/Peter Krog Christoffersen  
CVR: 18192195

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i at drive virksomhed ved udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed i naturlig tilknytning dertil.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør et resultat på kr.-47.097. Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende under hensyn til de markedsmæssige vilkår.

Selskabet er stiftet ved en skattefri grenspaltning af selskabet Videoinform ApS pr den 1. januar 2013. Selskabets egenkapital er tilvejebragt ved indskud af virksomheden bestående af ejendommen Kongevejen 349, 2840 Holte med fradrag af udskudt skat og prioritetsgælden på ejendommen.

### OVERSKUDSDISPONERING

2014	2015	
	kr.	tkr.
Årets resultat	24.308	-47
foreslås af direktionen disponeret således:		
Overført til næste år	24.308	-47
<b>I alt</b>	24.308	-47
Selskabets egenkapital	496.914	473

Den foreslåede resultatdisponering er indarbejdet i årsrapporten.

### HÆNDELSER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Selskabets drift har efter regnskabsårets udløb vist en tilfredsstillende indtjening.

Der er fra balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af selskabets økonomiske stilling væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongevejen 349ApS er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 ressourcer 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 enkel 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 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 værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdien 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 regnskabsmæssig skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

...

## Resultatopgørelse

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter på selskabets ejendom.

....

Selskabet har valgt ikke at vise omsætningen

## Balance

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages på alle nedennævnte anlægsaktiver lineære afskrivninger baseret på vurdering af de enkelte



aktivers forventede driftsøkonomiske brugstid, der for enkelte grupper andrager:  
Bygninger 50 år

Materielle anlægsaktiver med kostpris på under kr. 12.800 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på værdiforringelse 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.

#### SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Kongevejen 349 ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapital med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudt skat indregnes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

#### GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

..

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		175.504	114.005
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>175.504</b>	<b>114.005</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-65.950	-65.950
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>109.554</b>	<b>48.055</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-95.095	-106.097
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>14.459</b>	<b>-58.042</b>
Skat af årets resultat .....	2	9.849	10.945
<b>Årets resultat .....</b>		<b>24.308</b>	<b>-47.097</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		24.308	-47.097
<b>I alt .....</b>		<b>24.308</b>	<b>-47.097</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		2.640.574	2.706.524
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.640.574</b>	<b>2.706.524</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.640.574</b>	<b>2.706.524</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		158.542	
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>158.542</b>	
Likvide beholdninger .....		1.104	
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>159.646</b>	
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.800.220</b>	<b>2.706.524</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		446.914	422.606
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>496.914</b>	<b>472.606</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		153.104	162.953
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>153.104</b>	<b>162.953</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.867.064	1.960.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.867.064</b>	<b>1.960.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		90.000	
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		16.000	12.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....			49.965
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		177.138	49.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>283.138</b>	<b>110.965</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.150.202</b>	<b>2.070.965</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.800.220</b>	<b>2.706.524</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015 kr.	2014 .
Bygninger	65.950	65950
	<u>65.950</u>	<u>65950</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 .
Aktuel skat		
Ændring af udskudt skat	9.849	13.742
Sambeskatningsbidrag		-24.687
	<u>-9.849</u>	<u>-10.945</u>

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	50000	-	422.606	-	472.606
Udloddet ordinært udbytte					
Årets resultat			24.308		24.308
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>		<b>446.914</b>	<b>-</b>	<b>496.914</b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.957.064	90.000	1.867.064	1.507.064
	<u>1.957.064</u>	<u>90.000</u>	<u>1.867.064</u>	<u>1.507.064</u>

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BF Rathsach Holding ApS, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter.

## 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Tredjemand har kautioneret for selskabets gæld til realkreditinstitut

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi kr. 2.640.574 er behæftet med prioritetsgæld kr. 1.957.064