

# **EJENDOMSSELSKABET KONGEVEJEN 349**

## **ApS**

Kongevejen 349  
2840 Holte

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**06/04/2017**

---

**Flemming Rathsach**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 35808833  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 01/04/2017

## **Direktion**

Flemming Rathsach  
Direktør

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET KONGEVEJEN 349 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET KONGEVEJEN 349 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Virum, 01/04/2017

Peter Christoffersen  
Registreret Revisor  
Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard v/Peter Krog Christoffersen  
CVR: 18192195

# Ledelsesberetning

## SELSKABETS FORRETNINGSOMRÅDER

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

## ÅRETS ØKONOMISKE UDVIKLING

Selskabets resultat udgør et resultat på kr. -22.919. Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende under hensyn til de markedsmæssige vilkår.

## OVERSKUDSDISPONERING

	2016	2015	kr.	tkr.
Årets resultat				
			-22.919	24
foreslås af direktionen disponeret således:				
Overført til næste år			-22.919	24
<b>I alt</b>			-22.919	24
Selskabets egenkapital			473.995	497

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. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

## NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter på selskabets ejendom.

## 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
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

## **GÆLDSFORPLIGTELSER**

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 nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		118.282	175.504
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>118.282</b>	<b>175.504</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-65.950	-65.950
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>52.332</b>	<b>109.554</b>
Andre finansielle indtægter .....		1.600	
Øvrige finansielle omkostninger .....		-91.680	-95.095
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-37.748</b>	<b>14.459</b>
Skat af årets resultat .....	2	14.829	9.849
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-22.919</b>	<b>24.308</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-22.919	24.308
<b>I alt .....</b>		<b>-22.919</b>	<b>24.308</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		2.574.624	2.640.574
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.574.624</b>	<b>2.640.574</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.574.624</b>	<b>2.640.574</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....			158.542
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>			<b>158.542</b>
Likvide beholdninger .....		1.104	1.104
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.104</b>	<b>159.646</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.575.728</b>	<b>2.800.220</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		423.995	446.914
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>473.995</b>	<b>496.914</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		138.275	153.104
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>138.275</b>	<b>153.104</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.805.795	1.867.064
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.805.795</b>	<b>1.867.064</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		80.000	90.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		40.564	16.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		32.426	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		4.673	177.138
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>157.663</b>	<b>283.138</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.963.458</b>	<b>2.150.202</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.575.728</b>	<b>2.800.220</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	446.914	496.914
Årets resultat .....		-22.919	-22.919
Egenkapital, ultimo .....	50.000	423.995	473.995

# Noter

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

	2016 kr.	2015 kr.
Bygninger	65.950	65.950
	<u>65.950</u>	<u>65.950</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	-	-
Ændring af udskudt skat	14.829	-9.849
Sambeskatningsbidrag	-	-
	<u>14829</u>	<u>-9.849</u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 31.12.2016 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 1 år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.885.795	80.000	1.805.795	1.485.795
	<u>1.885.795</u>	<u>80.000</u>	<u>1.805.795</u>	<u>1.485.795</u>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Tredjemand har kautioneret for selskabets gæld til realkreditinstitut.

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi kr. 2.574.624 er behæftet med prioritetsgæld kr. 1.885.795.

### 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.