

# **EJENDOMSSELSKABET BJERGEGADE 20 ApS**

Strandvejen 326  
2930 Klampenborg

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**18/05/2018**

---

**Frantz Sigersted-Rasmussen**  
**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
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET BJERGEGADE 20 ApS  
Strandvejen 326  
2930 Klampenborg

CVR-nr: 36453281  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor** OSMARK ApS STATS AUTORISERET REVISOR  
Roskildevej 120, 3 th  
2000 Frederiksberg  
DK Danmark  
CVR-nr: 27135730  
P-enhed: 1009844771

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Bjergegade 20 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 af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 07/05/2018

**Direktion**

Frantz Sigersted-Rasmussen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET BJERGEGADE 20 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET BJERGEGADE 20 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

Frederiksberg, 07/05/2018

Johnny Osmark , mne9542  
Statsautoriseret revisor  
OSMARK ApS STATSAUTORISERET REVISOR  
CVR: 27135730

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed inden for køb, salg, udvikling og drift af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Selskabets eneste aktivitet siden stiftelsen har været at anskaffe, istandsætte og drive ejendommen Bjergegade 20, 3000 Helsingør

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på kr. 669.165 mod kr. 114.449 sidste år. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabet forventer et overskud for 2018 i nogenlunde samme størrelsesorden som for 2017.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til forrige år.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning er indtægter ved udlejning af ejendommen. Lejeindtægterne indregnes når der er vundet endelig ret til lejen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision og regnskabsmæssig assistance.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## Balance

### Udlejningsejendom

Grund og bygning 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 grunden.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og med tillæg omkostninger til ombygning og istandsættelse. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en forventning om en brugstid på 50 år og en restværdi på 33% af bygningens anskaffelsessum.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.207.929</b>	<b>650.521</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-244.579	-244.579
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>963.350</b>	<b>405.942</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-104.650	-259.231
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>858.700</b>	<b>146.711</b>
Skat af årets resultat .....	1	-189.535	-32.262
<b>Årets resultat</b> .....		<b>669.165</b>	<b>114.449</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		669.165	114.449
<b>I alt</b> .....		<b>669.165</b>	<b>114.449</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		19.756.966	20.001.545
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>19.756.966</b>	<b>20.001.545</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>19.756.966</b>	<b>20.001.545</b>
Udskudte skatteaktiver .....		44.602	53.807
Andre tilgodehavender .....		192.334	511.394
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>236.936</b>	<b>565.201</b>
Likvide beholdninger .....		656.801	841.165
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>893.737</b>	<b>1.406.366</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>20.650.703</b>	<b>21.407.911</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		772.675	103.510
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>822.675</b>	<b>153.510</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.673.814	11.985.554
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		7.104.380	0
Gæld til associerede virksomheder .....		0	8.584.320
Deposita .....		470.552	365.552
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>19.248.746</b>	<b>20.935.426</b>
Gæld til banker .....			0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		110.400	120.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		110.025	90.000
Skyldig selskabsskat .....		180.329	82.984
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		178.528	25.691
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>579.282</b>	<b>318.975</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>19.828.028</b>	<b>21.254.401</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>20.650.703</b>	<b>21.407.911</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	180.329	82.984
Ændring af udskudt skat	9.206	-50.722
	<u>189.535</u>	<u>32.262</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>20.246.124</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>20.246.124</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-244.579
Årets afskrivning	-244.579
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-489.158</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>19.756.966</u></b>