

# **Egedesø Ejendomme ApS**

**M.P. Allerups Vej 69**

**5220 Odense SØ**

**CVR-nr. 36 69 78 22**

**Årsrapport**

**2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 15/01 2019

---

Kim Møller Egedesø  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Egedesø Ejendomme ApS  
M.P. Allerups Vej 69  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 36 69 78 22

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Odense

### Direktion

Kim Møller Egedesø

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Egedesø Ejendomme 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. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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.

Odense, den 15. januar 2019

### Direktion

Kim Møller Egedesø

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Egedesø Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Egedesø Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 vor 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 revisorer's 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.

Odense, den 15. januar 2019

**FER FYNS ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Storkehave  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10851

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at udleje erhvervsejendom.

### **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. 30. september 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 584.712, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 11.994.196.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egedesø Ejendomme ApS for 2017/18 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, ejendomsudgifter samt andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, herunder omkostninger til kontoromkostninger m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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
Øvrige bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.282</b>	<b>362.965</b>
Administrationsomkostninger		<u>-392.594</u>	<u>-349.753</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-387.312</b>	<b>13.212</b>
Finansielle indtægter	1	6.076	52.764
Finansielle omkostninger	2	<u>-367.059</u>	<u>-171.790</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-748.295</b>	<b>-105.814</b>
Skat af årets resultat		<u>163.583</u>	<u>23.417</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-584.712</u></b>	<b><u>-82.397</u></b>
Overført resultat		<u>-584.712</u>	<u>-82.397</u>
		<b><u>-584.712</u></b>	<b><u>-82.397</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		32.025.721	32.705.181
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>216.600</u>	<u>288.800</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>32.242.321</u></b>	<b><u>32.993.981</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>32.242.321</u></b>	<b><u>32.993.981</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		807.345	2.711.576
Andre tilgodehavender		0	91.758
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>4.738</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>807.345</u></b>	<b><u>2.808.072</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.351.288</u></b>	<b><u>679.216</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.158.633</u></b>	<b><u>3.487.288</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>34.400.954</u></b>	<b><u>36.481.269</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>11.494.196</u>	<u>12.078.908</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>11.994.196</u></b>	<b><u>12.578.908</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>635.113</u>	<u>851.259</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>635.113</u></b>	<b><u>851.259</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	21.424.397
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.264.879	0
Depositum		<u>1.250.000</u>	<u>1.250.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>21.514.879</u></b>	<b><u>22.674.397</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	0	300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	26.140
Anden gæld		<u>231.766</u>	<u>50.565</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>256.766</u></b>	<b><u>376.705</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>21.771.645</u></b>	<b><u>23.051.102</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>34.400.954</u></b>	<b><u>36.481.269</u></b>
Medarbejderforhold	4		
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2017/18	2016/17		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.076	49.498		
Andre finansielle indtægter	0	2.637		
Rentegodtgørelse for acontoskat	0	629		
	<u>6.076</u>	<u>52.764</u>		
	<u><b>6.076</b></u>	<u><b>52.764</b></u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	55.637	7.219		
Andre finansielle omkostninger	311.422	164.571		
	<u>367.059</u>	<u>171.790</u>		
	<u><b>367.059</b></u>	<u><b>171.790</b></u>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. oktober	30. september	Afdrag	Restgæld
	2017	2018	næste år	efter 5 år
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Gæld til realkreditinstitutter	21.724.397	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	20.264.879	0	20.264.879
Depositum	1.250.000	1.250.000	0	0
	<u>22.974.397</u>	<u>21.514.879</u>	<u>0</u>	<u>20.264.879</u>
	<u><b>22.974.397</b></u>	<u><b>21.514.879</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>20.264.879</b></u>

## Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
<b>4 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	146.000	88.000
	<u>146.000</u>	<u>88.000</u>
	<u><b>146.000</b></u>	<u><b>88.000</b></u>
Lønninger er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	146.000	88.000
	<u>146.000</u>	<u>88.000</u>
	<u><b>146.000</b></u>	<u><b>88.000</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KME Odense Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.