

# Egedesø Ejendomme ApS

**M.P. Allerups Vej 69**

**5220 Odense SØ**

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

**Årsrapport**

**2015/16**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 28/02 2017

---

Kim Møller Egedesø  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

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

CVR-nr.: 36 69 78 22  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Regnskabsår: 2. 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 2015 - 30. september 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. februar 2017

### 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. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 Deres 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, De 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 24. februar 2017

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

Lars Storkehave  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egedesø Ejendomme ApS for 2015/16 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

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.

### Ejendomsudgifter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

### Administrationsomkostninger

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

### 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 grunde.

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
Øvrige bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.024.553</b>	<b>1.606.756</b>
Administrationsomkostninger		<u>-31.765</u>	<u>-20.000</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>992.788</b>	<b>1.586.756</b>
Andre driftsindtægter		<u>120.823</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.113.611</b>	<b>1.586.756</b>
Finansielle indtægter	1	40.450	30.098
Finansielle omkostninger		<u>-197.126</u>	<u>-183.325</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>956.935</b>	<b>1.433.529</b>
Skat af årets resultat		<u>-215.392</u>	<u>-326.799</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>741.543</u></b>	<b><u>1.106.730</u></b>
Overført resultat		<u>741.543</u>	<u>1.106.730</u>
		<b><u>741.543</u></b>	<b><u>1.106.730</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>33.384.640</u>	<u>34.064.101</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>33.384.640</b></u>	<u><b>34.064.101</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>33.384.640</b></u>	<u><b>34.064.101</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.871.212</u>	<u>2.026.242</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.871.212</b></u>	<u><b>2.026.242</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.904.202</b></u>	<u><b>476.461</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.775.414</b></u>	<u><b>2.502.703</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>37.160.054</b></u></u>	<u><u><b>36.566.804</b></u></u>

**Balance 30. september**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		0	10.313.032
Overført resultat		12.161.305	1.106.730
<b>Egenkapital</b>	2	<b>12.661.305</b>	<b>11.919.762</b>
Hensættelse til udskudt skat		869.938	722.350
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>869.938</b>	<b>722.350</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.720.685	22.021.910
Selskabsskat		67.804	179.211
Depositum		1.250.000	1.250.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>23.038.489</b>	<b>23.451.121</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	300.000	295.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.087	20.275
Gæld til tilknyttede virksomheder		117.072	0
Anden gæld		78.163	158.296
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>590.322</b>	<b>473.571</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.628.811</b>	<b>23.924.692</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>37.160.054</b>	<b>36.566.804</b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	6		

## Noter til årsrapporten

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	40.450	30.098
	<u>40.450</u>	<u>30.098</u>

## 2 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	500.000	10.313.032	1.106.730	11.919.762
Årets resultat	0	0	741.543	741.543
Overført fra overkurs ved emission	0	-10.313.032	10.313.032	0
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>12.161.305</u>	<u>12.661.305</u>

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Selskabskapital 1. oktober 2015	500.000	0
Tilgang i året	0	500.000
<b>Selskabskapital</b>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.316.910	22.020.685	300.000	20.520.000
Selskabsskat	179.211	67.804	0	0
Depositum	1.250.000	1.250.000	0	0
	<b>23.746.121</b>	<b>23.338.489</b>	<b>300.000</b>	<b>20.520.000</b>

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KME Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.021, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 33.385.

### 6 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at udleje erhvervsjendom.