

# **Egedesø Ejendomme ApS**

**M.P. Allerups Vej 69**

**5220 Odense SØ**

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

**Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 15/12 2017

---

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	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: 3. 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 2016 - 30. september 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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. december 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. oktober 2016 - 30. september 2017 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. december 2017

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

Lars Storkehave  
Statsautoriseret revisor

## **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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 82.397, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 12.578.908.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egedesø Ejendomme ApS for 2016/17 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 er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsudgifter samt andre driftsindtægter. Selskabet anvender bestemmelserne i årsregnskabslovens §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

### 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.

### **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
Øvrige bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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.

### 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>362.965</b>	<b>1.024.553</b>
Administrationsomkostninger		<u>-349.753</u>	<u>-31.765</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>13.212</b>	<b>992.788</b>
Andre driftsindtægter		<u>0</u>	<u>120.823</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>13.212</b>	<b>1.113.611</b>
Finansielle indtægter	1	45.545	40.450
Finansielle omkostninger		<u>-164.571</u>	<u>-197.126</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-105.814</b>	<b>956.935</b>
Skat af årets resultat		<u>23.417</u>	<u>-215.392</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-82.397</u></b>	<b><u>741.543</u></b>
Overført resultat		<u>-82.397</u>	<u>741.543</u>
		<b><u>-82.397</u></b>	<b><u>741.543</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		32.705.181	33.384.641
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>288.800</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>32.993.981</u></b>	<b><u>33.384.641</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>32.993.981</u></b>	<b><u>33.384.641</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.711.576	1.871.212
Andre tilgodehavender		91.758	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>4.738</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.808.072</u></b>	<b><u>1.871.212</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>679.216</u></b>	<b><u>1.904.202</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.487.288</u></b>	<b><u>3.775.414</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>36.481.269</u></b>	<b><u>37.160.055</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>12.078.908</u>	<u>12.161.305</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.578.908</u></b>	<b><u>12.661.305</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>851.259</u>	<u>869.938</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>851.259</u></b>	<b><u>869.938</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.424.397	21.720.685
Depositum		<u>1.250.000</u>	<u>1.250.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>22.674.397</u></b>	<b><u>22.970.685</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	300.000	300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.140	95.087
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	117.072
Selskabsskat		0	67.804
Anden gæld		<u>50.565</u>	<u>78.164</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>376.705</u></b>	<b><u>658.127</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>23.051.102</u></b>	<b><u>23.628.812</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>36.481.269</u></b>	<b><u>37.160.055</u></b>
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	42.279	40.450
Andre finansielle indtægter	2.637	0
Rentegodtgørelse for acontoskat	629	0
	<u>45.545</u>	<u>40.450</u>

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. oktober 2016	Gæld 30. september 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.020.685	21.724.397	300.000	20.000.000
Depositum	1.250.000	1.250.000	0	0
	<u>23.270.685</u>	<u>22.974.397</u>	<u>300.000</u>	<u>20.000.000</u>

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>3 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	<u>88.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>88.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

Lønninger er omkostningsført under følgende poster:

Administrationsomkostninger	<u>88.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>88.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

## Noter til årsrapporten

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med KME Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 21.724, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 32.705.