

# **Egedesø Ejendomme ApS**

**Langelinie 17**

**5230 Odense M**

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

**Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
13. marts 2020

---

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  
Langelinie 17  
5230 Odense M

CVR-nr.: 36 69 78 22

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Regnskabsår: 5. 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 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 13. marts 2020

### 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 2018 - 30. september 2019 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 13. marts 2020

**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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 823.480, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 11.170.716.

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

Selskabets ejendom er efter regnskabsårets udløb solgt for kr. 40 mio.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egedesø Ejendomme ApS for 2018/19 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 og ejendomsudgifter.

### 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 ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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

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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-49.577</b>	<b>5.282</b>
Administrationsomkostninger		<u>-811.351</u>	<u>-392.594</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-860.928</b>	<b>-387.312</b>
Finansielle indtægter	1	16.310	6.076
Finansielle omkostninger	2	<u>-208.762</u>	<u>-367.059</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.053.380</b>	<b>-748.295</b>
Skat af årets resultat		<u>229.900</u>	<u>163.583</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-823.480</u></b>	<b><u>-584.712</u></b>
Overført resultat		<u>-823.480</u>	<u>-584.712</u>
		<b><u>-823.480</u></b>	<b><u>-584.712</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		31.346.261	32.025.721
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>144.400</u>	<u>216.600</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>31.490.661</u></b>	<b><u>32.242.321</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>31.490.661</u></b>	<b><u>32.242.321</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>815.490</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>815.490</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.814.365</u></b>	<b><u>1.351.288</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.814.365</u></b>	<b><u>2.166.778</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>34.305.026</u></b>	<b><u>34.409.099</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>10.670.716</u>	<u>11.494.196</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>11.170.716</u></b>	<b><u>11.994.196</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>405.213</u>	<u>635.113</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>405.213</u></b>	<b><u>635.113</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.476.686	20.273.024
Depositum		<u>1.210.825</u>	<u>1.250.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>21.687.511</u></b>	<b><u>21.523.024</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		297.347	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		419.038	0
Anden gæld		<u>300.201</u>	<u>231.766</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.041.586</u></b>	<b><u>256.766</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>22.729.097</u></b>	<b><u>21.779.790</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>34.305.026</u></b>	<b><u>34.409.099</u></b>
Medarbejderforhold	4		
Efterfølgende begivenheder	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2018/19	2017/18		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	16.310	6.076		
	<u>16.310</u>	<u>6.076</u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	203.662	55.637		
Andre finansielle omkostninger	5.100	311.422		
	<u>208.762</u>	<u>367.059</u>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. oktober	30. september	næste år	efter 5 år
	2018	2019		
	<u>20.273.024</u>	<u>20.476.686</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.273.024	20.476.686	0	0
Depositum	1.250.000	1.210.825	0	0
	<u>21.523.024</u>	<u>21.687.511</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<b>4 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	<u>175.811</u>	<u>146.000</u>
	<b><u>175.811</u></b>	<b><u>146.000</u></b>
Lønninger er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	<u>175.811</u>	<u>146.000</u>
	<b><u>175.811</u></b>	<b><u>146.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 5 Efterfølgende begivenheder

Vedrørende beskrivelse af efterfølgende begivenheder henvises der til "Ledelsesberetningen".

### 6 Eventualforpligtelser

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.