



# Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS

Grønttorvet 6, 1. sal., 2500 Valby

CVR-nr. 36 72 63 26

## Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2017

---

Lasse Sixhøj Hockerup  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 4. september 2017

**Direktion**

Hans-Bo Hyldig

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 vores 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 revisorerets 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.

Roskilde, den 4. september 2017

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Dan Rasmus Petersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS  
Grønttorvet 6, 1. sal.  
2500 Valby

CVR-nr.: 36 72 63 26  
Stiftet: 23. april 2015  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Hans-Bo Hyldig

**Revisor**

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ejendomserhvervelse, herunder udlejning og videresalg, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed efter direktionens skøn.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2016 - 30/6 2017 kr.	23/4 2015 - 30/6 2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>110.552</b>	<b>89</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-51.134	-68
<b>Resultat før skat</b>	<b>59.418</b>	<b>21</b>
Skat af årets resultat	-13.068	-5
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>46.350</b>	<b>16</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>46.350</b>	<b>16</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	46.350	16
<b>Disponeret i alt</b>	<b>46.350</b>	<b>16</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	2.657.501	2.658
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.657.501</u>	<u>2.658</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.657.501</u></b>	<b><u>2.658</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	4.000	3
	Periodeafgrænsningsposter	5.827	6
	Tilgodehavender i alt	<u>9.827</u>	<u>9</u>
	Likvide beholdninger	<u>31.076</u>	<u>41</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>40.903</u></b>	<b><u>50</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.698.404</u></b>	<b><u>2.708</u></b>



## Balance 30. juni

---

	2017	2016
Note	kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	50.000	50
4 Overført resultat	62.500	16
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>112.500</b>	<b>66</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til pengeinstitutter	2.110.492	2.155
Deposita	39.000	39
Gæld til tilknyttede virksomheder	400.358	432
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.549.850	2.626
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.454	10
Selskabsskat	17.600	5
Anden gæld	0	1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	36.054	16
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.585.904</b>	<b>2.642</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.698.404</b>	<b>2.708</b>
 <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

	1/7 2016 - 30/6 2017 kr.	23/4 2015 - 30/6 2016 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	17.989	32
Andre finansielle omkostninger	33.145	36
	<b>51.134</b>	<b>68</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2016	2.657.501	0
Tilgang i årets løb	0	2.658
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b>2.657.501</b>	<b>2.658</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>2.657.501</b>	<b>2.658</b>
Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	50.000	50
	<b>50.000</b>	<b>50</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Årets overførte overskud eller underskud	62.500	16
	<b>62.500</b>	<b>16</b>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.062.691	2.108
Heraf forfalder inden for 1 år	47.801	47
	<b>2.110.492</b>	<b>2.155</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.865.674	1.913

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.200 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 2.600 t.kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.