

**Ejnar Kirkegaard Ejendomme ApS**

**Kraghave Parkvej 7**

**2630 Taastrup**

**CVR-nr. 36 98 22 09**

**Årsrapport for 2015/16**

**(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. oktober 2016

---

Ejnar Kirkegaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 30. juni 2016	10
Balance pr. 30. juni 2016	11
Noter til årsrapporten	13

## **Selskabsoplysninger**

**Selskabet** Ejnar Kirkegaard Ejendomme ApS  
Kraghave Parkvej 7  
2630 Taastrup

CVR-nr.: 36 98 22 09  
Regnskabsår: 1. januar - 30. juni  
Stiftet: 24. juni 2015  
Hjemsted: Høje Taastrup

**Direktion** Ejnar Kirkegaard

**Revisor** Revisionsfirmaet Jan Hansen  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Struergade 12, 1. th.  
2630 Taastrup

**Pengeinstitut** Nordea Bank

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje fast ejendom samt finansieringsvirksomhed.

### **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. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 409.017, og selskabets balance pr. 30. juni 2015 udviser en egenkapital på DKK 11.612.601.

Selskabet er stiftet i forbindelse med spaltning af E. K. Hal Holding ApS. Selskabets første regnskabsår løber fra 1. januar 2015 - 30. juni 2016.

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

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016 for Ejnar Kirkegaard 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. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 21. september 2016

### **Direktion**

Ejnar Kirkegaard

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### *Til kapitalejeren i Ejnar Kirkegaard Ejendomme ApS*

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejnar Kirkegaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Taastrup, den 21. september 2016

Revisionsfirmaet Jan Hansen  
Godkendt revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Jan Hansen  
statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejnar Kirkegaard Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2015/16 er selskabets første regnskabsperiode.

### **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**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Nettoindtægten måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og rabatter.

### **Andre eksterne omkostninger**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

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**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejnar Kirkegaard Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### ***Udbytte***

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 acontoskatte.

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**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>771.230</b>
Andre eksterne omkostninger		-624.255
<b>Bruttoresultat</b>		<b>146.975</b>
Personaleomkostninger	1	-602.758
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-455.783</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		153.485
Finansielle indtægter	2	780.104
Finansielle omkostninger	3	-1.006
<b>Resultat før skat</b>		<b>476.800</b>
Skat af årets resultat	4	-67.783
<b>Årets resultat</b>		<b>409.017</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-1.873.397
Overført resultat		2.282.414
		<b>409.017</b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		3.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.750.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	3.827.614
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>3.827.614</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.577.614</u>
Andre tilgodehavender		1.488.009
Periodeafgrænsningsposter		9.799
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.497.808</u>
Værdipapirer		2.746.700
<b>Værdipapirer</b>		<u>2.746.700</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>282.711</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.527.219</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>12.104.833</u></u>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		500.000
Overført resultat		<u>11.112.601</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>11.612.601</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>179.295</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>179.295</u></b>
Deposita		<u>154.933</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>154.933</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.170
Selskabsskat	8	28.248
Anden gæld		<u>101.586</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>158.004</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>312.937</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.104.833</u></b>
Eventualposter m.v.	9	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10	

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>
	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	594.699
Andre omkostninger til social sikring	<u>8.059</u>
	<b><u>602.758</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>	
Andre finansielle indtægter	<u>780.104</u>
	<b><u>780.104</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>1.006</u>
	<b><u>1.006</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	28.248
Årets udskudte skat	<u>39.535</u>
	<b><u>67.783</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>3.746.300</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>3.746.300</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>3.700</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>3.700</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u><u>3.750.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommens normale driftsresultat udgør ca. kr. 313.600.

Forrentningskravet udgør 8,00 - 8,50%

Beregnet dagsværdi udgør kr. 3.689.000 - 3.920.000.



## Noter til årsrapporten

	2015/16
	DKK
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	
Kostpris 1. januar 2015	5.490.732
Afgang i årets løb	-1.054.221
Kostpris 30. juni 2016	4.436.511
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.873.397
Årets afgang	-359.692
Årets resultat	153.485
Udbytte til moderselskabet	-2.250.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-26.087
Værdireguleringer 30. juni 2016	-608.897
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>3.827.614</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Baldersbrønde Erhvervscenter A/S	København	33,3333%	11.482.840	460.454

## Noter til årsrapporten

### 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	8.830.187	1.873.397	0	11.203.584
Årets resultat	0	0	-1.873.397	2.282.414	409.017
Overført fra overkurs ved emission	0	-8.830.187	0	8.830.187	0
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.112.601</b>	<b>11.612.601</b>

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 8 Selskabsskat

Beregnet skat af årets resultat

2015/2016  
DKK

28.248

**Selskabsskat 30. juni 2016**

**28.248**

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## Jan Georg Hansen

Revisor

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 11-10-2016 kl.: 11:07:24



## Ejnar Kirkegaard

Direktør

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 12-10-2016 kl.: 06:15:33



## Ejnar Kirkegaard

Dirigent

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 12-10-2016 kl.: 06:15:33



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forsegleet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)