

Ejnar Kirkegaard Ejendomme ApS

Kraghave Parkvej 7

2630 Taastrup

CVR-nr. 36 98 22 09

Årsrapport for 2016/17

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. oktober 2017

Ejnar Kirkegaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	11
Balance pr. 30. juni 2017	12
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejnar Kirkegaard Ejendomme ApS
Kraghave Parkvej 7
2630 Taastrup

CVR-nr.: 36 98 22 09
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
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 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 overskud på kr. 1.825.801, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 13.438.402.

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. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 21. september 2017

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. juli 2016 - 30. juni 2017. 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Taastrup, den 21. september 2017

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

Jan Hansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejnar Kirkegaard 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.

Sammenligningstal omfatter perioden 1. januar 2015 - 30. juni 2016.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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. juli 2016 - 30. juni 2017

	Note	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
Nettoomsætning		495.669	771.230
Andre eksterne omkostninger		-598.597	-624.255
Bruttoresultat		-102.928	146.975
Personaleomkostninger	1	-393.161	-602.758
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-496.089	-455.783
Værdireguleringer af investeringsaktiver		550.000	0
Resultat før finansielle poster		53.911	-455.783
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.400.915	153.485
Finansielle indtægter	2	490.903	780.104
Finansielle omkostninger	3	-1.986	-1.006
Resultat før skat		1.943.743	476.800
Skat af årets resultat	4	-117.942	-67.783
Årets resultat		1.825.801	409.017
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-1.873.397
Overført resultat		1.825.801	2.282.414
		1.825.801	409.017

Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	4.300.000	3.750.000
Materielle anlægsaktiver		4.300.000	3.750.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	2.608.529	3.827.614
Finansielle anlægsaktiver		2.608.529	3.827.614
Anlægsaktiver i alt		6.908.529	7.577.614
Andre tilgodehavender		22.915	1.488.009
Selskabsskat		3.633	0
Periodeafgrænsningsposter		5.010	9.799
Tilgodehavender		31.558	1.497.808
Værdipapirer		6.269.659	2.746.700
Værdipapirer		6.269.659	2.746.700
Likvide beholdninger		845.785	282.711
Omsætningsaktiver i alt		7.147.002	4.527.219
Aktiver i alt		14.055.531	12.104.833

Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>12.938.402</u>	<u>11.112.601</u>
Egenkapital	7	<u>13.438.402</u>	<u>11.612.601</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>297.237</u>	<u>179.295</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>297.237</u>	<u>179.295</u>
Deposita		<u>158.353</u>	<u>154.933</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>158.353</u>	<u>154.933</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.571	28.170
Selskabsskat	8	0	28.248
Anden gæld		<u>106.968</u>	<u>101.586</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>161.539</u>	<u>158.004</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>319.892</u>	<u>312.937</u>
Passiver i alt		<u>14.055.531</u>	<u>12.104.833</u>
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	376.153	594.699
Andre omkostninger til social sikring	5.008	8.059
Andre personaleomkostninger	<u>12.000</u>	<u>0</u>
	<u>393.161</u>	<u>602.758</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>490.903</u>	<u>780.104</u>
	<u>490.903</u>	<u>780.104</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.986</u>	<u>1.006</u>
	<u>1.986</u>	<u>1.006</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	28.248
Årets udskudte skat	<u>117.942</u>	<u>39.535</u>
	<u>117.942</u>	<u>67.783</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	<u>3.746.300</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>3.746.300</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	3.700
Årets værdireguleringer	<u>550.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>553.700</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u><u>4.300.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommens normale driftsresultat udgør ca. tkr. 344.

Forrentningskravet udgør 8,00.

Noter til årsrapporten

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2016	4.436.511	5.490.732
Afgang i årets løb	0	-1.054.221
Kostpris 30. juni 2017	<u>4.436.511</u>	<u>4.436.511</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	-608.897	1.873.397
Årets afgang	0	-359.692
Årets resultat	487.109	153.485
Udbytte til moderselskabet	-2.620.000	-2.250.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>913.806</u>	<u>-26.087</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>-1.827.982</u>	<u>-608.897</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>2.608.529</u>	<u>3.827.614</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Baldersbrønne Erhvervscenter A/S, selskabets reelle ejerandel udgør 50% idet Baldersbrønne Erhvervscenter A/S ejer egne aktier.	København	27%	6.717.057	1.724.217

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	500.000	11.112.601	11.612.601
Årets resultat	0	1.825.801	1.825.801
Egenkapital 30. juni 2017	500.000	12.938.402	13.438.402

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

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

8 Selskabsskat

	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
Beregnet skat af årets resultat	0	28.248
Selskabsskat 30. juni 2017	0	28.248

9 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Jan Georg Hansen

Som statsautoriseret revisor

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-594084164791

Tidspunkt for underskrift: 24-10-2017 kl.: 09:42:53

NEM ID

Ejnar Kirkegaard

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-188597682966

Tidspunkt for underskrift: 24-10-2017 kl.: 13:59:18

NEM ID

Ejnar Kirkegaard

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-188597682966

Tidspunkt for underskrift: 24-10-2017 kl.: 13:59:18

NEM ID

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: dc04eeef1hwSQj6856129

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forsejlet og tidsstempelt 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 læftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning 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