

## **Krogagervej 2 ApS**

Krogagervej 2  
5240 Odense NØ  
CVR-nr. 37038237

## **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.12.2017

### **Dirigent**

---

Navn: John Hjorth

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Krogagervej 2 ApS

Krogagervej 2

5240 Odense NØ

CVR-nr.: 37038237

Stiftet: 28.08.2015

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Bestyrelse

Jan Rudbæk Larsen, formand

Hermann Rúnarsson

Torben Hybertz Pedersen

### Direktion

Hermann Rúnarsson

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Krogagervej 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.12.2017

### Direktion

Hermann Rúnarsson

### Bestyrelse

Jan Rudbæk Larsen  
formand

Hermann Rúnarsson

Torben Hybertz Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Krogagervej 2 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Krogagervej 2 ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Overtrædelse af momslovgivningen

Ledelsen har i årets løb ikke indberettet moms rettidigt, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Odense, den 22.12.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Bækholm

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses som acceptabel og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>445.402</b>	<b>309</b>
Af- og nedskrivninger	1	(133.401)	(82)
<b>Driftsresultat</b>		<b>312.001</b>	<b>227</b>
Andre finansielle omkostninger		(216.469)	(141)
<b>Resultat før skat</b>		<b>95.532</b>	<b>86</b>
Skat af årets resultat	2	(21.604)	(19)
<b>Årets resultat</b>		<b>73.928</b>	<b>67</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		73.928	67
		<b>73.928</b>	<b>67</b>



**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		4.436.066	4.569
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>4.436.066</u>	<u>4.569</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>4.436.066</u>	<u>4.569</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>7</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>7</u>
<b>Aktiver</b>		<u>4.436.066</u>	<u>4.576</u>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført overskud eller underskud		141.107	67
<b>Egenkapital</b>		<b>191.107</b>	<b>117</b>
Udskudt skat		23.000	17
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>23.000</b>	<b>17</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.983.108	2.069
Bankgæld		1.104.670	1.205
Deposita		270.000	270
Modtagne forudbetalinger fra kunder		270.000	270
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.627.778</b>	<b>3.814</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	203.000	212
Bankgæld		14.105	2
Skyldig selskabsskat		18.028	2
Anden gæld		359.048	412
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>594.181</b>	<b>628</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.221.959</b>	<b>4.442</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.436.066</b>	<b>4.576</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	67.179	117.179
Årets resultat	0	73.928	73.928
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>141.107</b>	<b>191.107</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>		
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>		
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	133.401	82		
	<b>133.401</b>	<b>82</b>		
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>		
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>		
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Aktuel skat	15.878	2		
Ændring af udskudt skat	5.726	17		
	<b>21.604</b>	<b>19</b>		
			<b>Grunde og</b>	
			<b>bygninger</b>	
			<b>kr.</b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo			4.651.030	
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>4.651.030</b>	
Af- og nedskrivninger primo			(81.563)	
Årets afskrivninger			(133.401)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<b>(214.964)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>4.436.066</b>	
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>for 12</b>	<b>for 12</b>	<b>12 måneder</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>måneder</b>	<b>2016/17</b>	<b>kr.</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>kr.</b>	
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>		
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	87.000	87	1.983.108	1.600.000
Bankgæld	116.000	125	1.104.670	574.000
Deposita	0	0	270.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	270.000	0
	<b>203.000</b>	<b>212</b>	<b>3.627.778</b>	<b>2.174.000</b>

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 4.436 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebreve på nom. 3.530 t.kr. til sikring af bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Manglende sammenlignelighed

Sidste regnskabsperiode var selskabets første regnskabsår. Regnskabsåret gik fra 28.08.2015 til 30.06.2016, og omfattede derfor kun 10 måneder. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger fra bankgæld og realkreditgæld.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.