

# **Ejendomsselskabet Skrænten, Nørager ApS**

**CVR-nr. 38 05 02 57**

**Glentevej 70 B, 2.  
2400 København NV**

## **Årsrapport 2017/18** **2. regnskabsår**

**Godkendt på selskabets ordinære general-  
forsamling den,    /    2018**

---

**Carsten Tidgen Houtved**  
**Dirigent**

## **Indholdsfortegnelse**

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance - aktiver	10
Balance - passiver	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

Selskabet: Ejendomsselskabet Skrænten, Nørager ApS  
Glentevej 70 B, 2.  
2400 København NV

CVR-nr.: 38 05 02 57  
Hjemsted: København

Direktion: Carsten Tidgen Houtved

Revision: Revisionsfirmaet Jørgen Larsen  
Egegårdsvej 36C, 1.  
2610 Rødovre

Pengeinstitut: Spar Nord Bank

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomsselskabet Skrænten, Nørager ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. oktober 2018

Direktionen:

---

Carsten Tidgen Houtved

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Skrænten, Nørager ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skrænten, Nørager ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Rødovre, den 15. oktober 2018

**Revisionsfirmaet Jørgen Larsen**

CVR-nr. 54 47 15 56

Jørgen Larsen

Registreret revisor

mne4023

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ingen væsentlige.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, mv.



## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## **Aktiver**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdiansættelsen er sket ud fra en intern afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i den årlige nettoleje ved fuld udlejning.

Der er ved opgørelsen anvendt en diskonteringsfaktor på 9 - 10 %.

Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Passiver**

#### **Skyldig skat 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ved balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>398.370</b>	<b>226.697</b>
Regulering af ejendom til dagsværdi	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>398.370</b>	<b>226.697</b>
Finansielle omkostninger	-300.446	-233.333
<b>Resultat før skat</b>	<b>97.924</b>	<b>-6.636</b>
1 Skat af årets resultat	-20.174	0
<b>Årets resultat</b>	<b>77.750</b>	<b>-6.636</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	77.750	-6.636
<b>Disponeret i alt</b>	<b>77.750</b>	<b>-6.636</b>

## Balance pr. 30. juni 2018

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Investeringsjendomme	<u>6.145.300</u>	<u>6.145.300</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>6.145.300</u></b>	<b><u>6.145.300</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>6.145.300</u></b>	<b><u>6.145.300</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>227.480</u>	<u>223.417</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>227.480</u></b>	<b><u>223.417</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>157.891</u></b>	<b><u>110.020</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>385.371</u></b>	<b><u>333.437</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>6.530.671</u></u></b>	<b><u><u>6.478.737</u></u></b>

## Balance pr. 30. juni 2018

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2 Virksomhedskapital	50.000	50.000
2 Overført resultat	71.114	-6.636
<b>Egenkapital</b>	<b>121.114</b>	<b>43.364</b>
3 Kreditinstitutter	6.000.000	6.000.000
Deposita	155.055	162.555
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.155.055</b>	<b>6.162.555</b>
Selskabsskat	20.174	0
Forudbetalt leje	162.316	175.048
Anden gæld	72.012	97.770
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>254.502</b>	<b>272.818</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.409.557</b>	<b>6.435.373</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.530.671</b>	<b>6.478.737</b>
4 Pantsætninger		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1 Selskabsskat og udskudt skat</b>		
Årets skat	20.174	0
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<b><u>20.174</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Saldo primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo	-6.636	0
Årets resultat	<u>77.750</u>	<u>-6.636</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>71.114</u></b>	<b><u>-6.636</u></b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>121.114</u></b>	<b><u>43.364</u></b>
<b>3 Kreditinstitutter</b>		
Gæld til kreditinstitutter, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til kreditinstitutter, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
<b>4 Pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på nominelt kr. 6.000.000 er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 6.145.300.		