

**Ejendomsselskabet Ulrikkenborg  
Plads 10E, st.th. IVS**

**Millingvej 20  
3450 Allerød**

**CVR-nr. 38 61 02 52**

**Årsrapport for 2017  
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. marts 2018

---

Jan Nordkvist Thykjær  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. maj - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Ulrikkenborg Plads 10E, st.th. IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 9. marts 2018

### **Direktion**

Jan Nordkvist Thykjær  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Ulrikkenborg Plads 10E, st.th. IVS  
Millingvej 20  
3450 Allerød

CVR-nr.: 38 61 02 52

Regnskabsperiode: 1. maj - 31. december 2017

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Allerød

### Direktion

Jan Nordkvist Thylkjær, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 11.064, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 12.064.

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ulrikkenborg Plads 10E, st.th. IVS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017 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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 finansiell 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.

### Skat af årets resultat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Egenkapital

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## Resultatopgørelse 1. maj - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>63.568</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>63.568</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-12.000</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>51.568</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>51.568</b>
Finansielle indtægter		46
Finansielle omkostninger	2	<u>-34.045</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.569</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-6.505</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>11.064</u></u></b>
Overført til reserve for iværksætterselskaber		2.766
Overført resultat		<u>8.298</u>
		<b><u><u>11.064</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>1.122.560</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>1.122.560</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.122.560</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>26.825</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>26.825</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>487</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>27.312</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.149.872</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		1.000
Reserve for iværksætterselskab		2.766
Overført resultat		<u>8.298</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>12.064</u></b>
Banker		<u>1.100.503</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>1.100.503</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		800
Selskabsskat		<u>6.505</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>37.305</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.137.808</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.149.872</u></b>
Eventualposter m.v.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Noter

### 1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	12.000
	<u>12.000</u>

der fordeler sig således:

Bygninger	12.000
	<u>12.000</u>

2017

kr.

### 2 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	34.045
	<u>34.045</u>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	6.505
	<u>6.505</u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

Grunde og  
bygninger

Kostpris 1. maj 2017	0
Tilgang i årets løb	1.134.560
Kostpris 31. december 2017	<u>1.134.560</u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	<u>Grunde og bygninger</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	0
Årets afskrivninger	<u>12.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>12.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>1.122.560</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>iværksættelse</u> <u>skab</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2017	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.766	8.298	11.064
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	<u>1.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.000</u>
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u><u>1.000</u></u></b>	<b><u><u>2.766</u></u></b>	<b><u><u>8.298</u></u></b>	<b><u><u>12.064</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. maj 2017</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2017</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Banker	<u>0</u>	<u>1.130.503</u>	<u>30.000</u>	<u>950.000</u>
	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>1.130.503</u></u></b>	<b><u><u>30.000</u></u></b>	<b><u><u>950.000</u></u></b>

## **Noter**

### **7 Eventualposter m.v.**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejendom er pantsat til sikkerhed for bankgæld.