
***Ejendomsselskabet
Krakasvej 5-7 ApS***

Krakasvej 5, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2017/18
(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 38 75 83 65

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/2 2019

Sheila Jønsson
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet Krakasvej 5-7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 28. februar 2019

Direktion

Jacob Jønsson

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Krakasvej 5-7 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Krakasvej 5-7 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 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.

Hillerød, den 28. februar 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lasse Hartlev

statsautoriseret revisor

mne34350

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Krakasvej 5-7 ApS
Krakasvej 5
3400 Hillerød

CVR-nr.: 38 75 83 65
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Hillerød

Direktion

Jacob Jønsson

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Krakasvej 5-7 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investering i, salg af og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 122.107, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på DKK 1.321.580.

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. september 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2017 DKK (9 mdr.)
Bruttofortjeneste		1.385.623	1.191.082
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-476.912	-474.000
Resultat før finansielle poster		908.711	717.082
Finansielle omkostninger		-752.185	-536.556
Resultat før skat		156.526	180.526
Skat af årets resultat	2	-34.419	-84.815
Årets resultat		122.107	95.711

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	122.107	95.711
	122.107	95.711

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		24.243.235	24.526.000
Materielle anlægsaktiver	3	24.243.235	24.526.000
Anlægsaktiver		24.243.235	24.526.000
Likvide beholdninger		9.851	10.851
Omsætningsaktiver		9.851	10.851
Aktiver		24.253.086	24.536.851

Balance 30. september

Passiver

	Note	2017/18 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.271.580	924.707
Egenkapital	4	1.321.580	974.707
Hensættelse til udskudt skat		2.418.821	2.328.795
Hensatte forpligtelser		2.418.821	2.328.795
Gæld til realkreditinstitutter		14.112.291	15.977.747
Modtagne forudbetalinger fra kunder		900.000	900.000
Selskabsskat		7.788	36.212
Langfristede gældsforpligtelser	5	15.020.079	16.913.959
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.390.897	979.659
Kreditinstitutter		395.047	606
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	55.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.349.247	2.314.529
Selskabsskat	5	36.212	0
Anden gæld		1.306.203	969.596
Kortfristede gældsforpligtelser		5.492.606	4.319.390
Gældsforpligtelser		20.512.685	21.233.349
Passiver		24.253.086	24.536.851
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	50.000	924.707	974.707
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	665.241	665.241
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-377.080	-377.080
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-63.395	-63.395
Årets resultat	0	122.107	122.107
Egenkapital 30. september	50.000	1.271.580	1.321.580

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK (9 mdr.)
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	476.912	474.000
	476.912	474.000
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.788	36.212
Årets udskudte skat	90.026	91.953
	97.814	128.165
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	34.419	84.815
Skat af egenkapitalbevægelser	63.395	43.350
	97.814	128.165
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
		DKK
Kostpris 1. oktober		25.000.000
Tilgang i årets løb		194.147
Kostpris 30. september		<u>25.194.147</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober		476.912
Årets afskrivninger		<u>474.000</u>
Ned- og afskrivninger 30. september		<u>950.912</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>24.243.235</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1 aktier à nominelt DKK 50.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017/18 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.548.589	12.059.112
Mellem 1 og 5 år	5.563.702	3.918.635
Langfristet del	14.112.291	15.977.747
Inden for 1 år	1.390.897	979.659
	15.503.188	16.957.406
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	900.000	900.000
Langfristet del	900.000	900.000
Inden for 1 år	0	0
	900.000	900.000
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	7.788	36.212
Langfristet del	7.788	36.212
Inden for 1 år	36.212	0
	44.000	36.212

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.243.235	24.526.000

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution på DKK 2.000.000 overfor Jønssons Ejendomme ApS for mellemværende med Nordea.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution samt stillet ejerpantebrev på DKK 5.700.000 med pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for alt mellemværende for Jønsson's Auto A/S, Industrivænget 3 ApS og Jønssons Ejendomme ApS med Spar Nord.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Krakasvej 5-7 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen samt øvrige administrations omkostninger.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.