

CCH Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.cchrevision.dk](http://www.cchrevision.dk)

## **Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973**

**c/o Advokat Christian Kruse-Madsen  
Piet Heins Vej 7  
2960 Rungsted Kyst**

---

**CVR-nr. 49 77 99 17**

---

**Årsrapport for 2017**

---

**(44. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24. maj 2018

---

Dirigent: Christian Kruse-Madsen

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973  
c/o Advokat Christian Kruse-Madsen  
Piet Heins Vej 7  
2960 Rungsted Kyst

---

**Regnskabsår** 1. januar 2017 - 31. december 2017

---

**Direktion** Christian Kruse-Madsen

---

**Bestyrelse** Christian Kruse-Madsen  
Annemarie Kruse-Madsen  
Charlotte Madsen Pringle

---

**Revisor** CCH Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon: 7023 0189

---

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973 for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Rungsted Kyst, den 14. maj 2018

Direktion:

---

Christian Kruse-Madsen

I bestyrelsen:

---

Christian Kruse-Madsen

---

Annemarie Kruse-Madsen

---

Charlotte Madsen Pringle

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973 for regnskabsåret 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 14. maj 2018

### **CCH Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973 for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og er i hovedsagen som følger:

### 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.

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

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodens lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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.

## Balancen

### Bygninger og grunde

Bygninger og grunde måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne vurderes lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid baseret på aktivernes forventede brugstid, som er skønnet til 80 år. Restværdier er skønnet til kr. 0.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til anskaffessum eller til genindvindingsværdien, hvor denne vurderes lavere.

### Andre kapitalandele og værdipapirer

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen samt børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.



## Resultatopgørelse for 1. januar 2017 - 31. december 2017

Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	526.954	4.009
3 Afskrivninger.....	36.255	43.210
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	490.699	-39.201
Finansielle indtægter.....	1.403.084	932.047
Finansielle omkostninger.....	93	177.943
<b>Resultat før skat</b> .....	1.893.690	714.903
4 Skat af årets resultat.....	428.526	155.484
<b>Årets resultat</b> .....	<b>1.465.164</b>	<b>559.419</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat til næste år.....	1.465.164	559.419
Disponeret i alt.....	1.465.164	559.419

## Balance pr. 31. december 2017

### Aktiver

Note	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Grunde og bygninger.....	1.686.312	2.674.072
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1.686.312</b>	<b>2.674.072</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....	40.000	40.000
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	12.561.228	9.661.730
Andre tilgodehavender.....	4.836.142	4.301.109
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>17.437.370</b>	<b>14.002.839</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>19.123.682</b>	<b>16.676.911</b>
Andre tilgodehavender.....	487.734	523.572
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>487.734</b>	<b>523.572</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.970.806</b>	<b>2.497.085</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>2.458.540</b>	<b>3.020.657</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>21.582.222</b>	<b>19.697.568</b>

## Balance pr. 31. december 2017

### Passiver

Note	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Virksomhedskapital.....	1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger.....	1.136.775	1.800.747
Overført resultat.....	<u>18.652.872</u>	<u>16.523.736</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<u>20.789.647</u>	<u>19.324.483</u>
Udskudt skat.....	302.082	331.122
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>	<u>302.082</u>	<u>331.122</u>
Selskabsskat.....	457.566	0
Anden gæld.....	<u>32.927</u>	<u>41.963</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>490.493</u>	<u>41.963</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>490.493</u>	<u>41.963</u>
<b>Passiver i alt.....</b>	<u><b>21.582.222</b></u>	<u><b>19.697.568</b></u>

- 1 Væsentligste aktiviteter
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser m.v.

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>2016</b>				
Egenkapital primo.....	1.000.000	1.814.861	15.950.203	18.765.064
Årets resultat.....			559.419	559.419
Opløsning af tidligere års opskrivning....		-14.114	14.114	0
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<u>1.000.000</u>	<u>1.800.747</u>	<u>16.523.736</u>	<u>19.324.483</u>
<b>2017</b>				
Egenkapital primo.....	1.000.000	1.800.747	16.523.736	19.324.483
Årets resultat.....			1.465.164	1.465.164
Opløsning af tidligere års opskrivning....		-663.972	663.972	0
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<u>1.000.000</u>	<u>1.136.775</u>	<u>18.652.872</u>	<u>20.789.647</u>
Virksomhedskapitalen består af:				
Aktieklasser A á kr. 1.000.....	88.000			
Aktieklasser B á kr. 1.000.....	792.000			
Aktieklasser C á kr. 1.000.....	120.000			
	<u>1.000.000</u>			

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de forgående 4 år.

## Noter

### 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive investeringsvirksomhed.

### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsperioden alene beskæftiget direktøren, som ikke har oppebåret vederlag.

	2017	2016
<b>3 Afskrivninger</b>		
Bygninger.....	36.255	43.210
<b>Afskrivninger i alt.....</b>	<b>36.255</b>	<b>43.210</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	457.566	0
Forskydning i udskudt skat.....	-29.040	155.484
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<b>428.526</b>	<b>155.484</b>

Selskabet har ikke betalt selskabsskat i regnskabsperioden.

### 5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser m.v.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt nom. tkr. 300, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 1.686. Ejerpantebrevet ligger ikke til sikkerhed for nogen gæld.

Ejendommenes ejerforeninger har tinglyst sikkerhed for samlet tkr. 70 for eventuelle udeståender. Gæld til ejerforeninger er på statusdagen kr. 0.