

## **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 2019**

---

**(46. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 20. april 2020**

Christian Kruse-Madsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

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

---

**Regnskabsår** 1. januar 2019 - 31. december 2019

---

**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

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973 for regnskabsåret 2019.

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.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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 2. april 2020

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 2019 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 2. april 2020

### **CCH Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive investeringsvirksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret 2019

Årets resultat udgør et overskud på dkk 486.343, hvilket opfylder ledelsens forventninger.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973 for 2019 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 kostpris 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 nominel 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 nettorealisationværdi.

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 2019 - 31. december 2019

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	-65.461	885.297
2 Afskrivninger.....	<u>13.338</u>	<u>13.338</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	-78.799	871.959
Indtægter af kapitalandele i ass. virksomhed..	18.672	2.252.796
Finansielle indtægter.....	685.828	793.704
Finansielle omkostninger.....	<u>3.083</u>	<u>584.004</u>
<b>Resultat før skat</b> .....	622.618	3.334.455
3 Skat af årets resultat.....	<u>136.275</u>	<u>241.955</u>
<b>Årets resultat</b> .....	<u><b>486.343</b></u>	<u><b>3.092.500</b></u>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat til næste år.....	<u>486.343</u>	<u>3.092.500</u>
Disponeret i alt.....	<u>486.343</u>	<u>3.092.500</u>

## Balance pr. 31. december 2019

### Aktiver

Note	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Grunde og bygninger.....	816.480	829.818
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>816.480</b>	<b>829.818</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	27.484	27.484
Andre tilgodehavender.....	23.537.330	17.541.034
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>23.564.814</b>	<b>17.568.518</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>24.381.294</b>	<b>18.398.336</b>
Andre tilgodehavender.....	26.260	2.319.056
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>26.260</b>	<b>2.319.056</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>207.703</b>	<b>3.741.719</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>233.963</b>	<b>6.060.775</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>24.615.257</u></b>	<b><u>24.459.111</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

### Passiver

Note	31.12.2019	31.12.2018
Virksomhedskapital.....	1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger.....	551.495	559.941
Overført resultat.....	22.816.995	22.322.206
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>24.368.490</b>	<b>23.882.147</b>
Udskudt skat.....	145.578	148.104
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>	<b>145.578</b>	<b>148.104</b>
Selskabsskat.....	66.801	395.933
Anden gæld.....	34.388	32.927
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>101.189</b>	<b>428.860</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>101.189</b>	<b>428.860</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>24.615.257</b>	<b>24.459.111</b>

1 Personaleomkostninger

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser m.v.

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
<b>2018</b>				
Egenkapital primo.....	1.000.000	1.136.775	18.652.872	20.789.647
Årets resultat.....			3.092.500	3.092.500
Opløsning af tidligere års opskrivning....		-576.834	576.834	0
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>559.941</b>	<b>22.322.206</b>	<b>23.882.147</b>
<b>2019</b>				
Egenkapital primo.....	1.000.000	559.941	22.322.206	23.882.147
Årets resultat.....			486.343	486.343
Opløsning af tidligere års opskrivning....		-8.446	8.446	0
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>551.495</b>	<b>22.816.995</b>	<b>24.368.490</b>
Virksomhedskapitalen består af:				
Aktieklasser A á kr. 1.000.....	10.000			
Aktieklasser B á kr. 1.000.....	990.000			
	<u>1.000.000</u>			

Der har ikke været bevægelser på den nominelle virksomhedskapital de forgående 4 år.

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger.....	13.338	13.338
<b>Afskrivninger i alt.....</b>	<b><u>13.338</u></b>	<b><u>13.338</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	138.801	395.933
Forskydning i udskudt skat.....	-2.526	-153.978
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<b><u>136.275</u></b>	<b><u>241.955</u></b>

Selskabet har betalt t.dkk 467 selskabsskat i regnskabsperioden.

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

Ejendommenes ejerforeninger har tinglyst sikkerhed for samlet t.dkk 35 for eventuelle udeståender. Gæld til ejerforeninger er på statusdagen dkk 0.