

## Ejendomsselskabet Kocksvej 7, Frederikssund A/S

Kocksvej 7  
3600 Frederikssund  
CVR-nr. 71 21 90 11

### Årsrapport 2016/17

#### Til statusbogen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af  
generalforsamlingen den 2. oktober 2017

Preben Lunn

\_\_\_\_\_  
dirigent

Se erklæringen om assistance med regnskabsopstilling

## **Indhold**

<b>Erklæringer</b>	<b>2</b>
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	3
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	<b>6</b>
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Erklæringer**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Kocksvej 7, Frederikssund A/S.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 2. oktober 2017  
Direktion:

---

Ronnie Duncan Varberg

Bestyrelse:

---

Karen Damgaard

---

Preben Lunn

---

Ronnie Duncan Varberg

## **Erklæringer**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten**

#### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kocksvej 7, Frederikssund A/S**

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Kocksvej 7, Frederikssund A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, som ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 2. oktober 2017

**Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS**

Statsautoriserede Revisorer

CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøtttsche  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Ejendomsselskabet Kocksvej 7, Frederikssund A/S  
Kocksvej 7  
3600 Frederikssund

CVR nr.: 71 21 90 11  
Stiftet: 24. juni 1982  
Hjemstedskommune: Frederikssund  
Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### **Bestyrelse**

Karen Damgaard  
Preben Lunn  
Ronnie Duncan Varberg

### **Direktion**

Ronnie Duncan Varberg

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 2. oktober 2017.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er erhvervelse og udleje af fast ejendom og dermed beslægtede formål.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

Ved dagsværdiberegning pr. 30. september 2017 er der anvendt individuel fastsat afkastkrav på 10%. Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav på +0,5% vil medføre en ændring på kr. 130.000, ændringer i gennemsnitlig afkastkrav på -0,5% vil medføre en ændring på kr. 145.000.

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

Årets resultat udgør et overskud på 203.839 kr., hvilket er tilfredsstillende.

#### **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

## **Årsregnskab 1. oktober - 30. september**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kocksvej 7, Frederikssund A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af ejendommen medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Finansielle poster**

Finansielle omkostninger indeholder renter.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat.

## **Årsregnskab 1. oktober - 30. september**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balance**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.



## **Årsregnskab 1. oktober - 30. september**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

#### **Egenkapital – udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Resultatopgørelse

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u> tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		274.203	266
Værdiregulering af investeringsejendomme		25.000	50
Finansielle omkostninger	1	<u>-38.047</u>	<u>-42</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		261.156	274
Skat af årets resultat	2	<u>-57.317</u>	<u>-60</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>203.839</u>	<u>214</u>

### Forslag til resultatfordeling

Afsat udbytte	120.000
Overført til næste år	<u>83.839</u>
Disponeret i alt	<u>203.839</u>

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Balance

	Note	2016/17	2015/16
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3		
Investeringsejendomme		<u>2.725.000</u>	<u>2.700</u>
		<u>2.725.000</u>	<u>2.700</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.725.000</u>	<u>2.700</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>43</u>
		<u>0</u>	<u>43</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>43</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>2.725.000</u>	<u>2.743</u>

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Balance

	Note	2016/17	2015/16 tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Aktiekapital		500.000	500
Overført resultat		525.653	442
Foreslået udbytte for regnskabsåret		120.000	120
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<u>1.145.653</u>	<u>1.062</u>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>			
Hensættelse til udskudt skat		33.105	28
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>33.105</u>	<u>28</u>
<b>Gældsforpligtelser:</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld		888.155	949
Anden langfristet gæld		457.844	519
	5	<u>1.345.999</u>	<u>1.468</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	121.487	118
Bankgæld		1.713	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.500	8
Selskabsskat		42.038	40
Anden gæld		26.505	19
		<u>200.243</u>	<u>185</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.546.242</u>	<u>1.653</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>2.725.000</u>	<u>2.743</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u> tkr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	38.047	42
<b>Finansielle omkostninger</b>	<u>38.047</u>	<u>42</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	52.038	49
Årets regulering af udskudt skat	5.500	11
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-221</u>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>57.317</u>	<u>60</u>

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Noter

#### 3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2016	2.546.000
Kostpris 30. september 2017	2.546.000
Opskrivninger 1. oktober 2016	154.000
Årets opskrivninger	25.000
Opskrivninger 30. september 2017	179.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>2.725.000</b>

## Årsregnskab 1. oktober - 30. september

### Noter

#### 4 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital, primo	500.000	441.814	120.000	1.061.814
Betalt udbytte			-120.000	-120.000
Årets resultat		203.839		203.839
Udbytte		-120.000	120.000	0
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>525.653</b>	<b>120.000</b>	<b>1.145.653</b>

Aktiekapitalen er 500.000 kr. fordelt i aktier á nominel 100 kr. eller multipla heraf.  
 Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	1. oktober 2016	30. september 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.008.745	949.011	60.856	648.223
Anden langfristet gæld	577.264	518.475	60.631	189.658
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.586.009</b>	<b>1.467.486</b>	<b>121.487</b>	<b>837.881</b>

## **Årsregnskab 1. oktober - 30. september**

### **Noter**

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Der foreligger ingen eventualposter m.v.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der foreligger ingen pantsætninger udover den tinglyste prioritetsgæld.

**8 Nærtstående parter**

**Ejerforhold:**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Advokat Karen Damgaard  
Meløsevej 36  
3320 Skævinge

Advokat Preben Lunn  
Tjørnevej 3  
3600 Frederikssund

Advokat Ronnie Duncan Varberg  
Havnevej 36, 1 th.  
4000 Roskilde