

Ejendomsudviklingselskabet Edomus A/S

Rungsted Strandvej 94 A
2960 Rungsted
CVR-nr. 27 01 96 41

Årsrapport for 2017
(15. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2018

Max Ree Andersen
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Ejendomsudviklingsselskabet Edomus A/S Rungsted Strandvej 94 A 2960 Rungsted
CVR-nr.:	27 01 96 41
Stiftet:	18. februar 2003
Hjemsted:	Hørsholm
Regnskabsår:	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Max Ree Andersen
Bestyrelse	Søren Ree Andersen Max Ree Andersen Anette Ree Fredsted

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsudviklingselskabet Edomus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 11. april 2018

I direktionen:

Max Ree Andersen

Hørsholm, den 11. april 2018

I bestyrelsen:

Søren Ree Andersen

Max Ree Andersen

Anette Ree Fredsted

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsudviklingselskabet Edomus A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsudviklingselskabet Edomus A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som de har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Hellerup, den 11. april 2018

AUGUSTA REVISION
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 44 53 86

Nikolaj Kure Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35 405

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive ejendomsudvikling, køb, opførelse og salg af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 971.095.

Egenkapitalen udgør kr. -461.267.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsudviklingsselskabet Edomus A/S for 1. januar 2017 - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Omfatter de direkte omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle 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

Varebeholdninger

Selskabets beholdning af usolgte lejligheder måles til kostpris.
Kostprisen for de usolgte lejligheder omfatter anskaffelsespris med tillæg af købsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE		838.033	-20.375
Nedskrivning af omsætningsaktiver.....		<u>492.169</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.330.202	-20.375
Finansielle omkostninger	2	<u>-359.107</u>	<u>-562.644</u>
RESULTAT FØR SKAT		971.095	-583.019
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>167.442</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>971.095</u></u>	<u><u>-415.577</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>971.095</u>	<u>-415.577</u>
Disponeret i alt		<u><u>971.095</u></u>	<u><u>-415.577</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-17	31/12-16
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Varebeholdninger:			
Ejendomme til videresalg		<u>2.079.669</u>	<u>1.950.000</u>
Varebeholdninger i alt		<u>2.079.669</u>	<u>1.950.000</u>
Likvide beholdninger		<u>206.636</u>	<u>266.069</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.286.305</u>	<u>2.216.069</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.286.305</u>	<u>2.216.069</u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-17	31/12-16
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		-2.461.267	-3.432.362
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT		-461.267	-1.432.362
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		0	0
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.362.985	3.448.775
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		384.587	199.656
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.747.572	3.648.431
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		2.747.572	3.648.431
PASSIVER I ALT		2.286.305	2.216.069
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	Ingen		

Noter

1 Personaleforhold	2017	2016
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 59.107 renter til tilknyttede virksomheder.

3 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til koncernens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af koncernens primære drift.

Særlige poster for året kan således henføres til tilbageførsel af nedskrivninger af varebeholdning. Posten er indregnet med DKK 492.169.

Tilbageførslen af nedskrivningerne indgår i nedskrivning af omsætningsaktiver.

3 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Rengifa A/S som administrationsselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.