

# **Ejd. Anpartssel. Kratmosehøj**

Marievej 6, 2950 Vedbæk  
CVR-nr. 12 83 85 49

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.11.16

Preben Hydeskov  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Ejd. Anpartssel. Kratmosehøj  
Marievej 6  
2950 Vedbæk  
Hjemsted: Vedbæk  
CVR-nr.: 12 83 85 49

---

**Direktion**

---

Preben Hydeskov

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Ejdd. Anpartssel. Kratmosehøj.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 12. november 2016

**Direktionen**

Preben Hydeskov

## Til kapitalejeren i Ej. Anpartssel. Kratmosehøj

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ej. Anpartssel. Kratmosehøj for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12. november 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Møller Larsen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investerings og drift af ejendomme samt investering i værdipapirer.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 13.227.862 mod DKK 6.946.990 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 201.325.169.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.274.299</b>	<b>1.208.475</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.274.299</b>	<b>1.208.475</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	60.000	34.400
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.334.299</b>	<b>1.242.875</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	604.654	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	-1.500	0
Andre finansielle indtægter	24.815.207	32.462.632
Andre finansielle omkostninger	-9.962.212	-24.648.338
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>15.456.149</b>	<b>7.814.294</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>16.790.448</b>	<b>9.057.169</b>
Skat af årets resultat	-3.562.586	-2.110.179
<b>Årets resultat</b>	<b>13.227.862</b>	<b>6.946.990</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	13.027.862	6.746.990
<b>I alt</b>	<b>13.227.862</b>	<b>6.946.990</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	20.400.000	21.040.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.400.000</b>	<b>21.040.000</b>
2	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.417.154	825.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.417.154</b>	<b>825.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.817.154</b>	<b>21.865.000</b>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	227.031	225.000
	Andre tilgodehavender	68.810.627	61.224.839
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>69.037.658</b>	<b>61.449.839</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	192.347.492	190.965.999
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>192.347.492</b>	<b>190.965.999</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.343.257</b>	<b>24.742.326</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>263.728.407</b>	<b>277.158.164</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>285.545.561</b>	<b>299.023.164</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	200.925.169	187.897.307
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>201.325.169</b>	<b>188.297.307</b>
	Hensættelser til udskudt skat	545.000	470.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>545.000</b>	<b>470.000</b>
	Gæld til kreditinstitutter	79.766.400	84.972.746
	Deposita	551.039	523.504
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.750	50.000
	Selskabsskat	2.712.674	1.441.093
	Anden gæld	601.529	23.268.514
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>83.675.392</b>	<b>110.255.857</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>83.675.392</b>	<b>110.255.857</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>285.545.561</b>	<b>299.023.164</b>

4 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.06.15	21.040.000
Afgang i året	-275.000
Kostpris pr. 30.06.16	20.765.000
Nedskrivninger i året	365.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	365.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	20.400.000

30.06.16	30.06.15
DKK	DKK

**2. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris pr. 30.06.15	825.000	0
Tilgang i året	0	825.000
Afgang i året	-12.500	0
Kostpris pr. 30.06.16	812.500	825.000
Årets resultat	604.654	0
Opskrivninger pr. 30.06.16	604.654	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	1.417.154	825.000



## Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
Kubehusene Holding ApS, Rudersdal	25%
Ejendomsselskabet Baldersbuen A/S, Rudersdal	50%

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>			
Saldo pr. 01.07.14	200.000	181.150.317	200.000
Betalt udbytte	0	0	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	6.746.990	200.000
Saldo pr. 30.06.15	200.000	187.897.307	200.000
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16</i>			
Saldo pr. 01.07.15	200.000	187.897.307	200.000
Betalt udbytte	0	0	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	13.027.862	200.000
Saldo pr. 30.06.16	200.000	200.925.169	200.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

#### 4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 192.347 og indestående i pengeinstitut på t. DKK 1.538 .

Selskabet har stillet kaution til sikkerhed for associeret selskabs dattervirksomheders mellemværende med pengeinstitut.