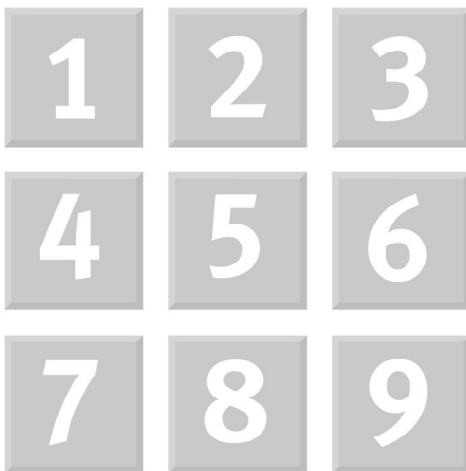


ApS KBIL 38 nr. 1782

Tværvej 3
3460 Birkerød

CVR-nr. 16 25 80 32



Årsrapport for perioden 1. oktober 2018 til 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. december 2019

Peter Søndergaard
dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september 2019	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS KBIL 38 nr. 1782
Tværvvej 3
3460 Birkerød

CVR-nr.: 16 25 80 32

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Stiftet: 1. juni 1992

Hjemsted: Rudersdal

Bestyrelse

Jytte Rothmann Johansen, formand
Michael Dupont
Karin Stausholm
Peter Søndergaard
Jan Andersen

Direktion

Peter Søndergaard, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for ApS KBIL 38 nr. 1782.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 16. december 2019

Direktion

Peter Søndergaard
direktør

Bestyrelse

Jytte Rothmann Johansen
formand

Michael Dupont

Karin Stausholm

Peter Søndergaard

Jan Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i ApS KBIL 38 nr. 1782

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS KBIL 38 nr. 1782 for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hillerød, den 16. december 2019

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
CVR-nr. 54 87 99 11

Morten Rasmussen
Registreret revisor
MNE-nr. mne7588

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er administration og udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS KBIL 38 nr. 1782 for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance-dagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommen som investeringsejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i realiserede omkostninger i indeværende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat i intervallet 6,0 % - 7,0 %, som ligger i intervallet for afkastkravet for regionen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		406.531	355.948
Finansielle omkostninger	1	-48.361	-61.160
Resultat før skat		358.170	294.788
Skat af årets resultat	2	-81.946	-67.919
Årets resultat		276.224	226.869
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		540.000	0
Overført resultat		-263.776	226.869
		276.224	226.869

Balance 30. september 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	5.500.000	5.500.000
Materielle anlægsaktiver		5.500.000	5.500.000
Anlægsaktiver i alt		5.500.000	5.500.000
Andre tilgodehavender		0	9.534
Periodeafgrænsningsposter		15.243	14.180
Tilgodehavender		15.243	23.714
Likvide beholdninger		145.618	77.645
Omsætningsaktiver i alt		160.861	101.359
Aktiver i alt		5.660.861	5.601.359

Balance 30. september 2019

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.539.852	1.803.628
Foreslået udbytte for regnskabsåret		540.000	0
Egenkapital	4	2.329.852	2.053.628
Hensættelse til udskudt skat		488.471	486.733
Hensatte forpligtelser i alt		488.471	486.733
Andre kreditinstitutter		2.512.781	2.699.647
Anden gæld		73.208	55.675
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.585.989	2.755.322
Kreditinstitutter	5	184.000	180.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.861	110.676
Selskabsskat		46.675	0
Anden gæld		13	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		256.549	305.676
Gældsforpligtelser i alt		2.842.538	3.060.998
Passiver i alt		5.660.861	5.601.359
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	48.361	61.160
	<u>48.361</u>	<u>61.160</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	80.208	64.675
Årets udskudte skat	1.738	1.738
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1.506
	<u>81.946</u>	<u>67.919</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2018		4.010.770
Kostpris 30. september 2019		4.010.770
Værdireguleringer 1. oktober 2018		1.489.230
Værdireguleringer 30. september 2019		1.489.230
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019		<u>5.500.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % og 1 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 18 % og 19 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 34 % og 35 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 5 % og 6 % af lejeindtægterne.

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	250.000	1.803.628	0	2.053.628
Årets resultat	0	-263.776	540.000	276.224
Egenkapital 30. september 2019	250.000	1.539.852	540.000	2.329.852

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	1.798.166	2.002.518
Mellem 1 og 5 år	714.615	697.129
Langfristet del	2.512.781	2.699.647
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	184.000	180.000
Kortfristet del	184.000	180.000
	2.696.781	2.879.647
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	73.208	55.675
Langfristet del	73.208	55.675
Øvrig kortfristet anden gæld	13	15.000
Kortfristet del	13	15.000
	73.221	70.675

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.880, er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 5.500.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jytte Rothmann Johansen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-968336657091

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-12-16 17:54:14Z

NEM ID 

Karin Stausholm (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-951282420388

IP: 80.166.xxx.xxx

2019-12-16 20:01:51Z

NEM ID 

Michael Dupont (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-136962720593

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-12-16 21:31:29Z

NEM ID 

Niels-Peter Bjerg Søndergaard (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-015819482062

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-12-17 20:29:18Z

NEM ID 

Niels-Peter Bjerg Søndergaard (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-015819482062

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-12-17 20:29:18Z

NEM ID 

Jan Andersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-582026733758

IP: 2.109.xxx.xxx

2019-12-18 15:13:34Z

NEM ID 

Morten Rasmussen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1099045046339

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-12-18 15:50:03Z

NEM ID 

Niels-Peter Bjerg Søndergaard (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-015819482062

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-12-19 11:20:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E3PLV-FW07K-3GXQG-10SFU-1YCOL-38MCM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>