

Leth & Partnere
Registreret revisionsanpartsselskab

Ejendomsselskabet Pilehøj Vænge 8 E-F ApS

Pilehøj Vænge 8 E-F
3460 Birkerød
CVR-nr. 25 50 02 45

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 1. maj 2017

Peter Bugge Lund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Pilehøj Vænge 8 E-F ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 1. maj 2017
Direktion

Peter Bugge Lund
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Pilehøj Vænge 8 E-F ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pilehøj Vænge 8 E-F ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 vor 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 revisorerets 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.

Greve, den 1. maj 2017

LETH & PARTNERE
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 78 91 53

Carsten Leth
Registreret revisor
Medlem af FSR - danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Pilehøj Vænge 8 E-F ApS
Pilehøj Vænge 8 E-F
3460 Birkerød

CVR-nr.: 25 50 02 45
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 11. december 2013
Hjemsted: Rudersdal

Direktion Peter Bugge Lund, direktør

Revisor Leth & Partnere
Registreret revisionsanpartsselskab
Greve Strandvej 19
2670 Greve

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed i erhvervmæssig henseende.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 39.625, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 216.406.

Resultatet for 2016 er ikke tilfredsstillende, og der forventes et forbedret resultat for 2017.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Pilehøj Vænge 8 E-F ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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 balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Direkte omkostninger i alt

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	21 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		7.903	28.244
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-31.621</u>	<u>-31.621</u>
Resultat før finansielle poster		-23.718	-3.377
Finansielle omkostninger		<u>-17.643</u>	<u>-21.453</u>
Resultat før skat		-41.361	-24.830
Skat af årets resultat	2	<u>1.736</u>	<u>2.847</u>
Årets resultat		<u><u>-39.625</u></u>	<u><u>-21.983</u></u>
Overført resultat		<u>-39.625</u>	<u>-21.983</u>
		<u><u>-39.625</u></u>	<u><u>-21.983</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investerings-ejendomme		1.905.061	1.936.682
Materielle anlægsaktiver	3	1.905.061	1.936.682
Anlægsaktiver i alt		1.905.061	1.936.682
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.459	4.959
Andre tilgodehavender		0	10.000
Tilgodehavender		37.459	14.959
Likvide beholdninger		33.121	138.117
Omsætningsaktiver i alt		70.580	153.076
Aktiver i alt		1.975.641	2.089.758

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		136.406	176.031
Egenkapital	4	<u>216.406</u>	<u>256.031</u>
Hensættelse til udskudt skat		0	1.736
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>1.736</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.045.992	1.111.125
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.045.992</u>	<u>1.111.125</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	64.100	63.800
Anden gæld		649.143	657.066
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>713.243</u>	<u>720.866</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.759.235</u>	<u>1.831.991</u>
Passiver i alt		<u><u>1.975.641</u></u>	<u><u>2.089.758</u></u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	31.621	31.621
	<u>31.621</u>	<u>31.621</u>

der fordeler sig således:

Bygninger	31.621	31.621
	<u>31.621</u>	<u>31.621</u>

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	2.849
Regulering af udskudt skat tidligere år	-1.736	-5.696
Skat af årets resultat i alt	<u>-1.736</u>	<u>-2.847</u>

Ejendomsselskabet Pilehøj Vænge 8 E-F ApS har pr. 31. december 2016 et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på t.kr. 7.

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	1.999.922
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2016	<u>1.999.922</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	63.240
Årets afskrivninger	31.621
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>94.861</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>1.905.061</u></u>

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	176.031	256.031
Årets resultat	0	-39.625	-39.625
Egenkapital 31. december 2016	<u>80.000</u>	<u>136.406</u>	<u>216.406</u>

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.174.925</u>	<u>1.110.092</u>	<u>64.100</u>	<u>786.600</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.174.925</u>	<u>1.110.092</u>	<u>64.100</u>	<u>786.600</u>

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Pilehøj Vænge Holding ApS og hæfter solidarisk for skattekrav i sambeskatningskredsen.

Selskabet hæfter for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter, renter og royalties, for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.110, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 1.905.