

**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 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 2. april 2019

---

Peter Bugge Lund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 2. april 2019  
Direktion

Peter Bugge Lund  
direktør

## 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 2018 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 vor 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 revisorer's 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 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.

Greve, den 2. april 2019

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

**Carsten Leth**  
Registreret revisor  
Medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne33702

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Pilehøj Vænge 8 E-F ApS Pilehøj Vænge 8 E-F 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 25 50 02 45
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 11. december 2013
	Hjemsted: Rudersdal
<b>Direktion</b>	Peter Bugge Lund, direktør
<b>Revisor</b>	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 2018 udviser et overskud på kr. 31.993, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 274.068.

### **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 2018 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 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger 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**

Direkte omkostninger indeholder de omkostninger til løbende drift, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration, lokaler 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 samt amortisering af realkreditlån 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 sambeskatte 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.

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 nettorealisationsværdi.

#### 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>86.083</b>	<b>68.482</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-31.621</u>	<u>-31.621</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>54.462</b>	<b>36.861</b>
Finansielle omkostninger		<u>-13.426</u>	<u>-13.290</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>41.036</b>	<b>23.571</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-9.043</u>	<u>2.098</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>31.993</u></b>	<b><u>25.669</u></b>
Overført resultat		<u>31.993</u>	<u>25.669</u>
		<b><u>31.993</u></b>	<b><u>25.669</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings-ejendomme		1.841.819	1.873.440
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.841.819</b>	<b>1.873.440</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.841.819</b>	<b>1.873.440</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.000	15.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.104	58.142
Andre tilgodehavender		0	13.269
Udskudt skatteaktiv		0	2.098
Periodeafgrænsningsposter		6.565	5.771
<b>Tilgodehavender</b>		<b>83.669</b>	<b>94.280</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.177</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>98.846</b>	<b>94.280</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.940.665</b>	<b>1.967.720</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		194.068	162.075
<b>Egenkapital</b>	5	<b>274.068</b>	<b>242.075</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.945	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.945</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		909.971	976.661
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>909.971</b>	<b>976.661</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	66.800	66.600
Banker		0	7.282
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.000	12.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.430	4.687
Anden gæld		665.451	658.415
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>749.681</b>	<b>748.984</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.659.652</b>	<b>1.725.645</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.940.665</b>	<b>1.967.720</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>31.621</u>	<u>31.621</u>
	<b><u>31.621</u></b>	<b><u>31.621</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>9.043</u>	<u>-2.098</u>
	<b><u>9.043</u></b>	<b><u>-2.098</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		1.999.922
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>1.999.922</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		126.482
Årets afskrivninger		31.621
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>158.103</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u>1.841.819</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	162.075	242.075
Årets resultat	0	31.993	31.993
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>194.068</b>	<b>274.068</b>

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

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.043.261	976.771	66.800	643.270
	<b>1.043.261</b>	<b>976.771</b>	<b>66.800</b>	<b>643.270</b>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Pilehøj Vænge Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 977, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.842.