

Ejendomsselskabet Gl. Klausdalsbrovej 481 ApS

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 27966136

Årsrapport for 2015/16

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-11-2016

Peter Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-07-2015 - 30-06-2016 for Ejendomsselskabet Gl. Klausdalsbrovej 481 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 30-11-2016

Direktion

Peter Mikkelsen
Direktør

Peter Foged
Direktør

Ejendomsselskabet Gl. Klausdalsbrovej 481 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	Ejendomsselskabet Gl. Klausdalsbrovej 481 ApS Holgersvej 7 2920 Charlottenlund
Telefon	39900092
Telefax	39902092
E-mail	info@karlinda.dk
CVR-nr.	27966136
Stiftelsesdato	21-06-2006
Regnskabsår	01-07-2015 - 30-06-2016
Direktion	Peter Mikkelsen, Direktør Peter Foged, Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at eje, udleje og administration af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager et overskud efter skat på kr. 64.996 (kr. +130.242 sidste år). Resultatet anses som tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens vurdering at kapitalen kan reetableres ved selskabets fremtidige indtjening.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gl. Klausdalsbrovej 481 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indgår i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Eventuel tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til indvendig vedligeholdelse indgår ikke i lejeindtægter, men indregnes i balancen under hensatte forpligtelser.

Andre indtægter omfatter udlejningsrelaterede indtægter, såsom gebyrer og lignende.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, forbrugsudgifter, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat

Anvendt regnskabspraksis

vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der kan karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Afkastkravet fastsættes ud fra markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsesværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af udlejningsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Efter sambeskatningsreglerne overtager Karlinda Ejendomme ApS som administrationselskab hæftelsen for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med modtagelse/betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Lejeindtægter m.v.		417.390	450.600
Andre eksterne omkostninger		-57.250	-73.593
Bruttoresultat		360.140	377.007
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	100.000
Driftsresultat		360.140	477.007
Finansielle omkostninger	1	-276.813	-310.029
Resultat før skat		83.327	166.978
Skat af årets resultat	2	-18.331	-36.736
Årets resultat		64.996	130.242
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		64.996	130.242
Resultatdisponering		64.996	130.242

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	8.732.360	8.732.360
Materielle anlægsaktiver		8.732.360	8.732.360
Anlægsaktiver		8.732.360	8.732.360
Andre tilgodehavender		10.486	0
Udskudte skatteaktiver		424.107	442.438
Tilgodehavender		434.593	442.438
Omsætningsaktiver		434.593	442.438
Aktiver		9.166.953	9.174.798

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		-1.732.374	-1.797.370
Egenkapital	4	1.267.626	1.202.630
Gæld til banker		4.200.000	4.200.000
Anden gæld		77.100	112.650
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.277.100	4.312.650
Gæld til banker		2.210.000	2.390.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.499	7.896
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.401.728	1.255.734
Anden gæld		0	5.888
Kortfristede gældsforpligtelser		3.622.227	3.659.518
Gældsforpligtelser		7.899.327	7.972.168
Passiver		9.166.953	9.174.798
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		

Noter

1. Finansielle omkostninger

	2015/16	2014/15
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	42.471	25.270
Andre finansielle omkostninger	234.342	284.759
	276.813	310.029

2. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
Årets regulering af udskudt skat	18.331	36.736
	18.331	36.736

3. Investeringsejendomme

	2016	2015
Kostpris primo	9.082.360	9.082.360
Kostpris ultimo	9.082.360	9.082.360
Dagsværdireguleringer primo	-350.000	-450.000
Årets reguleringer	0	100.000
Dagsværdireguleringer ultimo	-350.000	-350.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.732.360	8.732.360

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,25% pr. 30.6.2016. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,9 mio.kr.

4. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	3.000.000	-1.797.370	1.202.630
Forslag til årets resultatdisponering		64.996	64.996
Egenkapital ultimo	3.000.000	-1.732.374	1.267.626

Selskabskapitalen består af 30.000 anpartar a kr. 100.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo primo	3.000.000	3.000.000	3.000.000	2.550.000	2.550.000
Årets tilgang			0	450.000	0
Saldo ultimo	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	2.550.000

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	4.200.000	0	4.200.000
Anden gæld	77.100	0	77.100
	4.277.100	0	4.277.100

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i 3 ejerlejligheder beliggende Gammel Klausdalsbrovej 481A og 481B i Herlev.

Herudover har selskabet ingen pantsætninger eller eventualforpligtelser.

7. Ejerskab

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Karlinda Ejendomme ApS
Holgersvej 7
2920 Charlottenlund