

Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS

c/o Henrik Lund Hansen, Sandhøjen 3 - Vindinge, 4000 Roskilde

CVR-nr. 28 96 55 91

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2019.

Hans Otto Koch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 3. juni 2019

Direktion

Jan Michael Hørgreen Lind

Henrik Lund Hansen

Hans Otto Koch

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 vores 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.

Køge, den 3. juni 2019

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Erik Christensen
statsautoriseret revisor
mne18865

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS c/o Henrik Lund Hansen Sandhøjen 3 - Vindinge 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 28 96 55 91
	Stiftet: 9. august 2005
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Michael Hørgreen Lind Henrik Lund Hansen Hans Otto Koch
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Modervirksomhed	JHH Holding af 9. august 2005 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 294.976 mod 437.568 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 119.348 mod 226.226 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt sin kapital. Den nødvendige likviditet til gennemførelse af den løbende drift, indtil ejendommen bliver solgt, tilvejebringes som hidtil ved lån fra ejerkredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	294.976	437.568
Øvrige finansielle omkostninger	-175.628	-211.342
Resultat før skat	119.348	226.226
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	119.348	226.226
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	119.348	226.226
Disponeret i alt	119.348	226.226

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	7.485.680	7.485.680
Materielle anlægsaktiver i alt	7.485.680	7.485.680
Anlægsaktiver i alt	7.485.680	7.485.680
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.912	74.497
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	37.729	31.479
Andre tilgodehavender	3.630	18.007
Tilgodehavender i alt	60.271	123.983
Omsætningsaktiver i alt	60.271	123.983
Aktiver i alt	7.545.951	7.609.663

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	375.000	375.000
3 Overført resultat	-1.708.868	-1.828.216
Egenkapital i alt	-1.333.868	-1.453.216
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.474.128	3.718.383
Deposita	107.692	128.692
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.581.820	3.847.075
Gældsforpligtelser	237.459	230.910
Gæld til pengeinstitutter	2.715.456	2.676.389
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.959	29.490
Anden gæld	2.313.125	2.279.015
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.297.999	5.215.804
Gældsforpligtelser i alt	8.879.819	9.062.879
Passiver i alt	7.545.951	7.609.663
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	2018	2017
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.485.680	7.485.680
Kostpris ultimo	7.485.680	7.485.680
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.485.680	7.485.680
Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.		
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	375.000	375.000
	375.000	375.000
3. Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.828.216	-2.054.442
Årets overførte overskud eller underskud	119.348	226.226
	-1.708.868	-1.828.216
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.711.587	3.949.293
Heraf forfalder inden for 1 år	-237.459	-230.910
	3.474.128	3.718.383
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.530.710	2.790.299
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.711.587, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 7.485.680.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 2.200.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninge.		

Noter

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JHH Holding af 9. august 2005 ApS, CVR-nr. 28965567 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.”

Henrik Lund Hansen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-863552423364

IP: 130.227.xxx.xxx

2019-06-04 11:04:48Z

NEM ID 

Hans Otto Koch (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-152873350288

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-06-04 11:31:12Z

NEM ID 

Jan Michael Hørgreen Lind (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-607511991799

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-06-06 10:10:34Z

NEM ID 

Erik Christensen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REVISION

Serienummer: CVR:30821963-RID:1301011123832

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-06-11 05:36:08Z

NEM ID 

Hans Otto Koch (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-152873350288

IP: 87.61.xxx.xxx

2019-06-11 05:50:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ONB8E-TESLK-BOJUP-4N7W2-3P25I-ZXKES

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>