

## **Ønskebørn Ejendomme ApS**

Theilgaardsvej 4  
4600 Køge  
CVR-nr. 30 60 05 76

Årsrapport for 1. oktober 2017 - 30. september 2018  
(12. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2019

Dan Otto Kristiansen  
dirigent

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Ønskebørn Ejendomme ApS  
Theilgaardsvej 4  
4600 Køge

**CVR-nr.:** 30 60 05 76

**Stiftet:** 29. maj 2007

**Hjemsted:** Køge

**Regnskabsår:** 1. oktober 2017 - 30. september 2018

**Direktion** Dan Otto Kristiansen

## Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ønskebørn Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 7. februar 2019

I direktionen:

Dan Otto Kristiansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Til kapitalejerne i Ønskebørn Ejendomme ApS**

**Erklæring om udvidet gennemgang på årsregnskabet**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ønskebørn Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 7. februar 2019

**AUGUSTA REVISION**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 44 53 86

Nikolaj Kure Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35 405

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til note 2 i årsregnskabet.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 2.046.

Egenkapitalen udgør kr. 1.105.908.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ønskebørn Ejendomme ApS for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i den mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdi, fortsat

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

#### Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

#### Niveau 2:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

#### Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Ejendomsomkostninger

Omfatter de direkte omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

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 skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrigt driftsmateriel og inventar .....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger/driftsindtægter.

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse

	Note	2017/18	2016/17
BRUTTOFORTJENESTE .....		82.589	151.357
Værdiregulering af investeringsejendomme .....		49.680	100.000
Afskrivninger .....		<u>-6.460</u>	<u>-6.460</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		125.809	244.897
Finansielle omkostninger .....	4	<u>-137.198</u>	<u>-144.021</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		-11.389	100.876
Skat af årets resultat .....		<u>13.435</u>	<u>-22.192</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>2.046</u>	<u>78.684</u>
<b>OVERSKUDSDISPONERING:</b>			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>2.046</u>	<u>78.684</u>
Disponeret i alt .....		<u>2.046</u>	<u>78.684</u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	30/09-18	30/09-17
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....		8.949.680	8.900.000
Driftsmateriel og inventar .....		<u>15.073</u>	<u>21.533</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>8.964.753</u>	<u>8.921.533</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u>8.964.753</u>	<u>8.921.533</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender .....		<u>47.163</u>	<u>9.037</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>47.163</u>	<u>9.037</u>
Likvide beholdninger .....		<u>46.270</u>	<u>190.311</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u>93.433</u>	<u>199.348</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><u>9.058.186</u></u>	<u><u>9.120.881</u></u>

## Balance

### PASSIVER

	Note	30/09-18	30/09-17
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Selskabskapital .....		125.000	125.000
Overført resultat .....		980.908	978.862
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>		<u><b>1.105.908</b></u>	<u><b>1.103.862</b></u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>			
Udskudt skat .....		<u>144.172</u>	<u>157.607</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<u><b>144.172</b></u>	<u><b>157.607</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til kreditinstitutter .....	6	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>2.500.000</b></u>	<u><b>2.500.000</b></u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		5.302.106	5.119.037
Selskabsskat .....		0	0
Anden gæld .....		<u>6.000</u>	<u>240.375</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>5.308.106</b></u>	<u><b>5.359.412</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<u><b>7.808.106</b></u>	<u><b>7.859.412</b></u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<u><u><b>9.058.186</b></u></u>	<u><u><b>9.120.881</b></u></u>
Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning om måling ....	2		
Personaleforhold .....	3		
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv. ....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	8		

## Noter

### 1 Oplysning om økonomiske forhold

Selskabets ultimative koncernforbundne långiver har afgivet tilsagn om ikke at opkræve sit tilgodehavende, medmindre selskabet har likvider hertil.

### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning om måling

Der er usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom. Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til t.kr. 8.950. Markedsværdien er vurderet på baggrund af oplysningerne i note 5. Afkastkravet er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets længde, beliggenhed samt lejevilkår. Det nuværende lejemål kan opsiges af lejer med 6 måneders varsel.

### 3 Personaleforhold

	2017/18	2016/17
Gennemsnitligt antal ansatte .....	<u>1</u>	<u>1</u>

### 4 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 99.568 renter til tilknyttede virksomheder.

### 5 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes årligt på baggrund af niveau 3 i dagsværdihierakiet og er optaget til vurderet dagsværdi på tkr. 8.950 fastsat af ledelsen.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2017/18.

Den væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2017/18	2016/17
Årlig leje pr. kvadratmeter, t.kr. ....	1.029	1.029
Udlejningsprocent.....	100	100
Afkastkrav i %.....	6,25	6,40
Dagsværdi pr. kvadratmeter.....	15.352	15.265

## Noter

<b>6 Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>30/09-18</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>

## 7 Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.

### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Ønskebørn Holding ApS som administrationselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter, kr. 2.500.000, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/09-2018 udgør DKK 8.949.680.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.500.000 med sikkerhed i samme investeringsejendom til fordel for pengeinstitut. Pantebrevet ligger endvidere til sikkerhed for pengeinstituts mellemværende med Ønskebørn Køge ApS og Ønskebørn City ApS.