

Ønskebørn Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 1. oktober 2016 - 30. september 2017
(11. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 5. januar 2018

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 2016 - 30. september 2017

Direktion Dan Otto Kristiansen

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 5. januar 2018

I direktionen:

Dan Otto Kristiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ønskebørn Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ønskebørn Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 4 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 5. januar 2018

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 4 i årsregnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 78.684.

Egenkapitalen udgør kr. 1.103.862.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

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

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 2016 - 30. september 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændret regnskabslovgivning ændret på følgende områder:

- Prioritetsgæld indregnes til restgæld. Tidligere blev prioritetsgæld indregnet til dagsværdien på balancedagen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør ingen ændring af årets resultat før skat, ingen ændring af årets skat og ingen ændring af årets resultat. Balancesummen reduceres med kr. 8.874, mens egenkapitalen pr. 30. september 2016 reduceres med kr. 8.874.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af Årsregnskabsloven er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Ejendomsomkostninger omfatter de 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. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen

Markedsværdien er vurderet på baggrund af et afkastkrav på 6,4%. Afkastkravet er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets længde, beliggenhed samt lejevilkår. Det nuværende lejemål kan opsiges af lejer med 6 måneders varsel. 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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrigt driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger 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	2016
BRUTTOFORTJENESTE		151.357	319.668
Værdiregulering af investeringsejendomme		100.000	66.629
Afskrivninger		<u>-6.460</u>	<u>-4.307</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		244.897	381.990
Finansielle omkostninger	2	<u>-144.021</u>	<u>-161.564</u>
RESULTAT FØR SKAT		100.876	220.426
Skat af årets resultat		<u>-22.192</u>	<u>-135.415</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>78.684</u></u>	<u><u>85.011</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>78.684</u>	<u>85.011</u>
Disponeret i alt		<u><u>78.684</u></u>	<u><u>85.011</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	30/09-17	30/09-16
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	3	8.900.000	8.800.000
Driftsmateriel og inventar		<u>21.533</u>	<u>27.993</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>8.921.533</u>	<u>8.827.993</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>8.921.533</u>	<u>8.827.993</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender		<u>9.037</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>9.037</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>190.311</u>	<u>561.658</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>199.348</u>	<u>561.658</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>9.120.881</u></u>	<u><u>9.389.651</u></u>

Balance

PASSIVER

	Note	30/09-17	30/09-16
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		978.862	900.178
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.103.862</u>	<u>1.025.178</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		<u>157.607</u>	<u>135.415</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>157.607</u>	<u>135.415</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til kreditinstitutter	4	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.119.037	5.680.074
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		<u>240.375</u>	<u>48.984</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.359.412</u>	<u>5.729.058</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>7.859.412</u>	<u>8.229.058</u>
PASSIVER I ALT		<u>9.120.881</u>	<u>9.389.651</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

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 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 102.963 renter til tilknyttede virksomheder.

3 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Der er usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom. Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til kr. 8.900.000. Markedsværdien er vurderet på baggrund af et afkastkrav på 6,4%. Afkastkravet er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets længde, beliggenhed samt lejevilkår. Det nuværende lejemål kan opsiges af lejer med 6 måneders varsel.

For ejendomme, der værdiansættes efter afkastberegning, vil en ændring i forrentningskravet (afkastkravet), som markedet måtte have til ejendommen, have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Indregning og måling er således behæftet med nogen usikkerhed.

4 Gæld til kreditinstitutter	30/09-17	Afdrag	Restgæld	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 1 år	efter 5 år
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>

Noter

5 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.

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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter, kr. 2.500.000, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/09-2017 udgør DKK 8.900.000.

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.