

## **Ønskebørn Ejendomme ApS**

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

Årsrapport for 1. oktober 2015 - 30. september 2016  
(10. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017

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 2015 - 30. september 2016

**Direktion** Dan Otto Kristiansen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 28. februar 2017

I direktionen:

Dan Otto Kristiansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ønskebørn Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ønskebørn Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i ledelsesberetning og note 2, hvori ledelsen redegøre for usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt kr. 8.800.000. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdi. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 28. februar 2017

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

Nikolaj Kure Jensen  
Statsautoriseret revisor

## 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. 85.011.

Egenkapitalen udgør kr. 1.034.052.

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 2015 - 30. september 2016 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste inderholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Produktionsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingsomkostninger 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomhederne er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## 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. Idet der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af et afkastkrav på 6,5%. 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:



## Anvendt regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver, fortsat

	Brugstid	Restværdi
Driftsmaterial 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 nominal 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.

### 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 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. Udskudt skat indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

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

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

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2015/16	2014/15
BRUTTOFORTJENESTE .....		319.668	376.013
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	3	66.629	-72.629
Afskrivninger .....	3	<u>-4.307</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		381.990	303.384
Finansielle indtægter .....		0	7.621
Finansielle omkostninger .....		<u>-161.564</u>	<u>-155.987</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		220.426	155.018
Skat af årets resultat .....	5	<u>-135.415</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>85.011</u>	<u>155.018</u>
<b>OVERSKUDSDISPONERING:</b>			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>85.011</u>	<u>155.018</u>
Disponeret i alt .....		<u>85.011</u>	<u>155.018</u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	30/09-16	30/09-15
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme.....	3	8.800.000	8.733.371
Driftsmateriel og inventar .....	3	<u>27.993</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>8.827.993</u>	<u>8.733.371</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u>8.827.993</u>	<u>8.733.371</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Likvide beholdninger .....		<u>561.658</u>	<u>877.064</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u>561.658</u>	<u>877.064</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><u>9.389.651</u></u>	<u><u>9.610.435</u></u>

## Balance

### PASSIVER

	Note	30/09-16	30/09-15
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud .....		909.052	824.041
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>6</b>	<u><b>1.034.052</b></u>	<u><b>949.041</b></u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>			
Udskudt skat .....		<u>135.415</u>	<u>0</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<u><b>135.415</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>			
Prioritetsgæld .....	7	<u>2.491.126</u>	<u>2.488.151</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>2.491.126</b></u>	<u><b>2.488.151</b></u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.680.074	6.136.805
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		6.000	6.000
Anden gæld .....		<u>42.984</u>	<u>30.438</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>5.729.058</b></u>	<u><b>6.173.243</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<u><b>8.220.184</b></u>	<u><b>8.661.394</b></u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<u><u><b>9.389.651</b></u></u>	<u><u><b>9.610.435</b></u></u>
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv. ....	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	9		

## Noter

### 1 Oplysning om økonomiske forhold

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

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom. Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til kr. 8.800.000. Markedsværdien er vurderet på baggrund af et afkastkrav på 6,5%. 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.

### 3 Anlægsoversigt

	<b>Drifts-</b> <b>materiel og</b>	<b>Investerings-</b>
	<b>inventar</b>	<b>ejendomme</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. oktober 2015.....	0	8.902.975
Tilgang .....	32.300	0
Afgang .....	0	0
	<u>32.300</u>	<u>8.902.975</u>
Kostpris 30. september 2016.....	32.300	8.902.975
Afskrivninger/værdiregulering 1. oktober 2015.....	0	-169.604
Årets afskrivning/værdiregulering.....	-4.307	66.629
	<u>-4.307</u>	<u>-102.975</u>
Afskrivninger/værdiregulering 30. september 2016.....	-4.307	-102.975
	<u>-4.307</u>	<u>-102.975</u>
Regnskm. værdi pr. 30. september 2016.....	<u>27.993</u>	<u>8.800.000</u>
	<u>27.993</u>	<u>8.800.000</u>
<b>Afskrivninger</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
Driftsmateriel og inventar.....	-4.307	0
	<u>-4.307</u>	<u>0</u>
Afskrivninger i alt .....	-4.307	0
	<u>-4.307</u>	<u>0</u>

## Noter

### 4 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 118.269 renter til tilknyttede virksomheder.

5 Skat af årets resultat	2015/16	2014/15
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat .....	<u>135.415</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>135.415</u></u>	<u><u>0</u></u>

6 Egenkapital	01/10-15	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	30/09-16
Anpartskapital.....	125.000	-	-	125.000
Overført resultat.....	824.041	-	85.011	909.052
Henlagt udbytte .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt .....	<u><u>949.041</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>85.011</u></u>	<u><u>1.034.052</u></u>

	30/09-16	30/09-15
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Kapitalandele, 125 stk. á nominelt kr. 1.000 .....	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>125.000</u></u>

Der har i de foregående 4 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

7 Langfristede gældsforpligtelser	30/09-16 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	<u>2.491.126</u>	<u>0</u>	<u>2.491.126</u>	<u>2.500.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u><u>2.491.126</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.491.126</u></u>	<u><u>2.500.000</u></u>

## Noter

### **8 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Ønskebørn Holding ApS som administrationsselskab 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.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditinstitutter, kr. 2.500.000, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/09-2016 udgør kr. 8.800.000.

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.