

# **EJENDOMMEN KYSTVEJEN ApS**

Snåstrupvej 7  
8462 Harlev J

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**12/10/2016**

---

**Per Henrik Thygesen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMMEN KYSTVEJEN ApS Snåstrupvej 7 8462 Harlev J
	CVR-nr: 31591406 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Domkirkepladsen 1 8100 Århus C
<b>Revisor</b>	RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov DK Danmark CVR-nr: 31574994 P-enhed: 1014531323

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 for Ejendommen Kystvejen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev, den 10/10/2016

**Direktion**

Per Henrik Thygesen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMMEN KYSTVEJEN ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN KYSTVEJEN ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

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 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Risskov, 10/10/2016

Tore Christensen  
Statsautoriseret revisor  
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 31574994

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet består i investering i ejendomme, herunder udlejning af ejendommene.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende, der forventes et resultat på samme niveau næste år.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Forventet udbytte for regnskabsåret, vises som nu som en særskilt post under egenkapitalen, mod tidligere, hvor forventet udbetalt udbytte var indregnet som en forpligtelse i balancen.

Praksisændringerne påvirker ikke årets resultat eller balancesummen. Egenkapitalen forøges med årets forventede udbytte og den kortfristede gæld reduceres tilsvarende. Sammenligningstal er ændret i henhold til praksisændringen.

Ændringer af årsregnskabsloven med virkning pr. 31.12.2015 er anvendt, for så vidt angår indregning af gæld relateret til investeringsejendomme. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Dagsværdien fra sidste år er anvendt som ny kostpris.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Bruttoresultat består af årets huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger. Huslejeindtægter indregnes med fradrag af hensættelse til Grundejernes Investeringsfond, jf. BRL § 18b.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme

Værdireguleringer på investeringsejendom omfatter årets op- og nedskrivninger samt tilbageførsel af tidligere års opskrivninger på solgte investeringsejendomme.



**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

**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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver****Investeringsjendomme**

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand.

Den samlede dagværdiregulering på investeringsejendomme, der består af bruttoopskrivning /ned-skrivning med fradrag af hensættelse til udskudt skat, henlægges via overskudsdisponeringen til "overført resultat" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital****Udbytte**

Forventet udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning med moderselskabet. Datterselskabet indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor moderselskabet enten direkte eller indirekte opnår bestemmende indflydelse og frem til det tidspunkt, hvor moderselskabet ikke længere har bestemmende indflydelse.

Moderselskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier,

hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014-2016. 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.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

### **Modtaget forudbetalinger fra kunder**

Modtaget forudbetaling fra kunder omfatter forudbetalt husleje og huslejedepositum.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>686.659</b>	<b>672.293</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>686.659</b>	<b>672.293</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-2.950	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		0	100.424
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		128.745	33.402
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-1.493	-1.383
Andre finansielle omkostninger .....		-180.040	-271.906
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>630.921</b>	<b>532.830</b>
Skat af årets resultat .....	1	-112.396	-91.146
<b>Årets resultat</b> .....		<b>518.525</b>	<b>441.684</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		125.000	300.000
Overført resultat .....		393.525	141.684
<b>I alt</b> .....		<b>518.525</b>	<b>441.684</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		25.250.000	25.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>25.250.000</b>	<b>25.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.250.000</b>	<b>25.250.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		4.210.064	2.554.791
Periodeafgrænsningsposter .....		14.507	14.078
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.224.571</b>	<b>2.568.869</b>
Likvide beholdninger .....		675.038	1.890.583
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.899.609</b>	<b>4.459.452</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>30.149.609</b>	<b>29.709.452</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	125.000	125.000
Overført resultat .....		14.241.092	13.847.567
Forslag til udbytte .....		125.000	300.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>14.491.092</b>	<b>14.272.567</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		4.060.870	4.043.686
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.060.870</b>	<b>4.043.686</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		10.858.436	10.855.044
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		367.700	357.718
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>11.226.136</b>	<b>11.212.762</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		133.461	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		228.924	180.437
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		9.126	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>371.511</b>	<b>180.437</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.597.647</b>	<b>11.393.199</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>30.149.609</b>	<b>29.709.452</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	95.212	0
Ændring af udskudt skat	17.184	91.146
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>112.396</u>	<u>91.146</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	26.408.036
Tilgang	2.950
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>26.410.986</u></b>
Reguleringer primo	-1.158.036
Reguleringer vedrørende afgang	0
Årets regulering	-2.950
<b>Reguleringer ultimo</b>	<b><u>-1.160.986</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>25.250.000</u></b>

## 3. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 125 aktier a 1.000 kr. Kapitalandelene er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste fem år.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	10.858.436	0	10.858.436	10.858.436
	<b>10.858.436</b>	<b>0</b>	<b>10.858.436</b>	<b>10.858.436</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for PHT Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld pr. 30. juni 2016 på 10.950.000 kr. er der udstedt pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 30. juni 2016 udgør 25.250.000 kr.