
Ejerlejligheder ApS

Nøglegårdsvej 11, 3540 Lyngø

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 33 38 94 93

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/02 2017

Hans Henrik Klovsborg
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejerlejligheder ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 28. februar 2017

Direktion

Hans Henrik Klovgang
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejerlejligheder ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejligheder ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holbæk, den 28. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejerlejligheder ApS
Nøglegårdsvej 11
3540 Lyngø

CVR-nr.: 33 38 94 93
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Regnskabsår: 6. regnskabsår
Hjemstedskommune: Allerød

Direktion

Hans Henrik Klovborg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejerlejligheder ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 3.384.222, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 8.047.951.

Årets resultat er påvirket positivt af gevinst ved salg af lejligheder på TDKK 4.469.

Kapitalberedskabet

Ledelsen gør opmærksom på at selskabet har en negativ egenkapital, og er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens §119. Selskabets ledelse er af den opfattelse, at selskabet ved fremtidig indtjening vil kunne reetablere egenkapital og vil kunne generere midler i det omfang det måtte være nødvendigt, for at finansiere selskabets ordinære driftsaktiviteter og afvikle selskabets gæld.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		10.040.522	12.020.963
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	2.212.521	3.037.467
Resultat før finansielle poster		12.253.043	15.058.430
Finansielle indtægter	2	751.080	2.656.957
Finansielle omkostninger	3	-7.759.185	-8.192.125
Resultat før skat		5.244.938	9.523.262
Skat af årets resultat	4	-1.860.716	-2.456.455
Årets resultat		3.384.222	7.066.807

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	3.384.222	7.066.807
	3.384.222	7.066.807

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		210.557.053	218.240.594
Materielle anlægsaktiver	5	210.557.053	218.240.594
Andre tilgodehavender		0	2.650.000
Finansielle anlægsaktiver		0	2.650.000
Anlægsaktiver		210.557.053	220.890.594
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.474.412	6.394.259
Andre tilgodehavender		477.010	2.690.983
Udskudt skatteaktiv	7	0	0
Periodeafgrænsningsposter		270.345	0
Tilgodehavender		12.221.767	9.085.242
Likvide beholdninger		7.324.063	3.144.909
Omsætningsaktiver		19.545.830	12.230.151
Aktiver		230.102.883	233.120.745

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-8.127.951	-11.512.174
Egenkapital	6	-8.047.951	-11.432.174
Gæld til realkreditinstitutter		201.000.431	209.418.767
Kreditinstitutter		25.490.215	25.970.981
Selskabsskat		1.860.716	2.456.455
Langfristede gældsforpligtelser	8	228.351.362	237.846.203
Gæld til realkreditinstitutter	8	144.595	268.380
Modtagne forudbetalinger fra lejere		4.667.952	1.749.347
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.696	67.887
Anden gæld		4.933.229	4.621.102
Kortfristede gældsforpligtelser		9.799.472	6.706.716
Gældsforpligtelser		238.150.834	244.552.919
Passiver		230.102.883	233.120.745
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. oktober	80.000	-11.512.173	-11.432.173
Årets resultat	0	3.384.222	3.384.222
Egenkapital 30. september	80.000	-8.127.951	-8.047.951

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.256.509	2.292.492
Gevinst og tab ved afhændelse	<u>-4.469.030</u>	<u>-5.329.959</u>
	<u>-2.212.521</u>	<u>-3.037.467</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	210.846	0
Andre finansielle indtægter	<u>540.234</u>	<u>2.656.957</u>
	<u>751.080</u>	<u>2.656.957</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	442.578
Andre finansielle omkostninger	<u>7.759.185</u>	<u>7.749.547</u>
	<u>7.759.185</u>	<u>8.192.125</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>1.860.716</u>	<u>2.456.455</u>
	<u>1.860.716</u>	<u>2.456.455</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	229.249.186
Tilgang i årets løb	873.938
Afgang i årets løb	<u>-6.628.293</u>
Kostpris 30. september	<u>223.494.831</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	11.008.592
Årets afskrivninger	2.256.509
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-327.323</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>12.937.778</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>210.557.053</u>
Afskrives over	<u>100 år</u>

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-1.461.511	-1.906.405
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>1.461.511</u>	<u>1.906.405</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	-1.461.511	-1.906.405
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>1.461.511</u>	<u>1.906.405</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	200.481.538	208.345.247
Mellem 1 og 5 år	518.893	1.073.520
Langfristet del	<u>201.000.431</u>	<u>209.418.767</u>
Inden for 1 år	<u>144.595</u>	<u>268.380</u>
	<u>201.145.026</u>	<u>209.687.147</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>25.490.215</u>	<u>25.970.981</u>
Langfristet del	<u>25.490.215</u>	<u>25.970.981</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>25.490.215</u>	<u>25.970.981</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejendomme	210.557.053	218.240.594

I posten likvider indgår skødekonto med i alt DKK 2.925.000 som først er til disposition for selskabet, når salg af den relevante lejlighed er endeligt afsluttet.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabers lån i Realkredit Danmark. Egne lån og søsterselskabers lån udgør i alt DKK 429.657.

Der er indgået renteswap med moderselskabet med udløb ultimo 2020. Markedsværdien af renteswap er afsat som gæld pr. 30. september 2016 som langfristet gæld til kreditinstitutter.

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Diverse

Selskabet indgår i sambeskatning. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Michael Henriksen Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

City Property Holding A/S, Nøglegårdsvej 11, 3540 Lyngø

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerlejligheder ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra udlejningsaktivitet og indregnes i resultatopgørelsen med den andel, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med dansk moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	100 år
------------------	--------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfattede i sidste regnskabsperiode andre tilgodehavender.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter mv.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således 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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.