
Ejerlejligheder ApS

Nøglegårdsvej 11, 3540 Lyngø

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 33 38 94 93

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/1 2020

Hans Henrik Klovsborg
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 16. januar 2020

Direktion

Hans Henrik Klovborg
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejerlejligheder ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejligheder ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 16. januar 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

mne10677

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejerlejligheder ApS
Nøglegårdsvej 11
3540 Lyngø

CVR-nr.: 33 38 94 93
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemstedskommune: Allerød

Direktion

Hans Henrik Klofborg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejerlejligheder ApS for 2018/19 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.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på DKK 3.081.715, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 25.260.280.

Årets resultat er påvirket positivt af gevinst ved salg af lejligheder på TDKK 8.530. Resultatet er negativt påvirket af regulering af renteswap med TDKK 19.740.

Ledelsen har revurderet værdien af selskabets ejendomme, hvilket har resulteret i en opskrivning på TDKK 17.539 før skat. Egenkapitalen er efter skat påvirket positivt med TDKK 16.600.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		11.780.185	12.011.598
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	6.481.275	4.961.934
Resultat før finansielle poster		18.261.460	16.973.532
Finansielle indtægter	2	465.135	513.632
Finansielle omkostninger	3	-23.060.818	-9.837.991
Resultat før skat		-4.334.223	7.649.173
Skat af årets resultat	4	1.252.508	-1.640.738
Årets resultat		-3.081.715	6.008.435

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-3.081.715	6.008.435
		-3.081.715	6.008.435

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Grunde og bygninger		201.292.444	193.805.107
Materielle anlægsaktiver	5	201.292.444	193.805.107
Anlægsaktiver		201.292.444	193.805.107
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.246.145	14.546.640
Andre tilgodehavender		451.465	474.400
Udskudt skatteaktiv	6	314.268	0
Periodeafgrænsningsposter		315.895	235.945
Tilgodehavender		22.327.773	15.256.985
Likvide beholdninger		12.204.845	1.133.317
Omsætningsaktiver		34.532.618	16.390.302
Aktiver		235.825.062	210.195.409

Balance 30. september

Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		16.600.812	0
Overført resultat		8.579.468	11.661.183
Egenkapital		25.260.280	11.741.183
Gæld til realkreditinstitutter		178.829.643	184.988.535
Kreditinstitutter		24.588.052	4.848.335
Selskabsskat		0	1.640.738
Langfristede gældsforpligtelser	7	203.417.695	191.477.608
Gæld til realkreditinstitutter	7	931.351	919.511
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.604.556	1.633.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.136	48.305
Anden gæld		4.524.719	4.374.897
Periodeafgrænsningsposter		85.325	0
Kortfristede gældsforpligtelser		7.147.087	6.976.618
Gældsforpligtelser		210.564.782	198.454.226
Passiver		235.825.062	210.195.409
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>skrivninger</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	80.000	0	11.661.183	11.741.183
Årets opskrivning	0	17.539.052	0	17.539.052
Skat af årets opskrivning	0	-938.240	0	-938.240
Årets resultat	0	0	-3.081.715	-3.081.715
Egenkapital 30. september	80.000	16.600.812	8.579.468	25.260.280

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.048.511	2.198.593
Gevinst og tab ved afhændelse	-8.529.786	-7.160.527
	<u>-6.481.275</u>	<u>-4.961.934</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	393.150	513.303
Andre finansielle indtægter	71.985	329
	<u>465.135</u>	<u>513.632</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	23.060.818	9.837.991
	<u>23.060.818</u>	<u>9.837.991</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	1.640.738
Årets udskudte skat	-314.268	0
	<u>-314.268</u>	<u>1.640.738</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-1.252.508	1.640.738
Skat af egenkapitalbevægelser	938.240	0
	<u>-314.268</u>	<u>1.640.738</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	210.026.576
Tilgang i årets løb	177.010
Afgang i årets løb	<u>-8.911.142</u>
Kostpris 30. september	<u>201.292.444</u>
Årets opskrivninger	<u>17.539.052</u>
Opskrivninger 30. september	<u>17.539.052</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	16.221.469
Årets afskrivninger	2.048.511
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-730.928</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>17.539.052</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>201.292.444</u>
Afskrives over	<u>100 år</u>

6 Udskudt skatteaktiv

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	938.240	-2.071.095
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-1.252.508	0
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>314.268</u>	<u>2.071.095</u>
Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>0</u>
Opgjort skatteaktiv	314.268	-2.071.095
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>0</u>	<u>2.071.095</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>314.268</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

7 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:

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	175.105.168	181.321.838
Mellem 1 og 5 år	3.724.475	3.666.697
Langfristet del	178.829.643	184.988.535
Inden for 1 år	931.351	919.511
	179.760.994	185.908.046
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	24.588.052	4.848.335
Langfristet del	24.588.052	4.848.335
Inden for 1 år	0	0
	24.588.052	4.848.335
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	0	1.640.738
Langfristet del	0	1.640.738
Inden for 1 år	0	0
	0	1.640.738

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejendomme	201.292.444	193.738.130
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for moderselskabets mellemværende med bank, er der afgivet ejerpantebrev på TDKK 20.000 i ejendomme med bogført værdi på	141.650.786	0

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabers lån i Realkredit Danmark. Egne lån og søsterselskabers lån udgør i alt TDKK 335.879.

Der er indgået renteswap med moderselskabet med udløb ultimo 2038. Markedsværdien af renteswap er afsat som gæld pr. 30. september 2019 som langfristet gæld til kreditinstitutter.

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerlejligheder ApS for 2018/19 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 2018/19 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

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 13.800 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.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.