
Ejerlejligheder ApS

Nøglegårdsvej 11, 3540 Lyngø

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 33 38 94 93

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/2 2019

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 20. februar 2019

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejligheder ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, 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.

Holbæk, den 20. februar 2019

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: 8. regnskabsår
Hjemstedskommune: Allerød

Direktion

Hans Henrik Klofborg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejerlejligheder ApS for 2017/18 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 2017/18 udviser et overskud på DKK 6.008.435, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på DKK 11.741.183.

Årets resultat er påvirket positivt af gevinst ved salg af lejligheder på TDKK 7.161.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste		12.011.598	12.774.039
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	4.961.934	4.301.342
Resultat før finansielle poster		16.973.532	17.075.381
Finansielle indtægter	2	513.632	8.483.128
Finansielle omkostninger	3	-9.837.991	-7.616.267
Resultat før skat		7.649.173	17.942.242
Skat af årets resultat	4	-1.640.738	-4.161.542
Årets resultat		6.008.435	13.780.700

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		6.008.435	13.780.700
		6.008.435	13.780.700

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Grunde og bygninger		193.805.107	202.428.664
Materielle anlægsaktiver	5	193.805.107	202.428.664
Anlægsaktiver		193.805.107	202.428.664
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.546.640	18.580.647
Andre tilgodehavender		474.400	247.427
Udskudt skatteaktiv	6	0	0
Periodeafgrænsningsposter		235.945	236.687
Tilgodehavender		15.256.985	19.064.761
Likvide beholdninger		1.133.317	6.273.771
Omsætningsaktiver		16.390.302	25.338.532
Aktiver		210.195.409	227.767.196

Balance 30. september

Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		11.661.183	5.652.749
Egenkapital		11.741.183	5.732.749
Gæld til realkreditinstitutter		184.988.535	192.368.933
Kreditinstitutter		4.848.335	19.037.463
Selskabsskat		1.640.738	1.763.718
Langfristede gældsforpligtelser	7	191.477.608	213.170.114
Gæld til realkreditinstitutter	7	919.511	53.100
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.633.905	1.621.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.305	59.751
Anden gæld		4.374.897	7.130.430
Kortfristede gældsforpligtelser		6.976.618	8.864.333
Gældsforpligtelser		198.454.226	222.034.447
Passiver		210.195.409	227.767.196
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	80.000	5.652.748	5.732.748
Årets resultat	0	6.008.435	6.008.435
Egenkapital 30. september	80.000	11.661.183	11.741.183

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.198.593	2.167.000
Gevinst og tab ved afhændelse	<u>-7.160.527</u>	<u>-6.468.342</u>
	<u>-4.961.934</u>	<u>-4.301.342</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	513.303	372.176
Andre finansielle indtægter	<u>329</u>	<u>8.110.952</u>
	<u>513.632</u>	<u>8.483.128</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>9.837.991</u>	<u>7.616.267</u>
	<u>9.837.991</u>	<u>7.616.267</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>1.640.738</u>	<u>4.161.542</u>
	<u>1.640.738</u>	<u>4.161.542</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	217.053.211
Tilgang i årets løb	364.509
Afgang i årets løb	<u>-7.391.144</u>
Kostpris 30. september	<u>210.026.576</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	14.624.546
Årets afskrivninger	2.198.593
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-601.670</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>16.221.469</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>193.805.107</u>
Afskrives over	<u>100 år</u>

6 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-2.071.095	-1.838.159
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>2.071.095</u>	<u>1.838.159</u>
Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>0</u>
Opgjort skatteaktiv	-2.071.095	-1.838.159
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>2.071.095</u>	<u>1.838.159</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</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:

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	181.321.838	192.156.531
Mellem 1 og 5 år	3.666.697	212.402
Langfristet del	<u>184.988.535</u>	<u>192.368.933</u>
Inden for 1 år	<u>919.511</u>	<u>53.100</u>
	<u>185.908.046</u>	<u>192.422.033</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	4.848.335	0
Mellem 1 og 5 år	0	19.037.463
Langfristet del	<u>4.848.335</u>	<u>19.037.463</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.848.335</u>	<u>19.037.463</u>
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	1.640.738	1.763.718
Langfristet del	<u>1.640.738</u>	<u>1.763.718</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.640.738</u>	<u>1.763.718</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejendomme	193.738.130	202.428.664

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabers lån i Realkredit Danmark. Egne lån og søsterselskabers lån udgør i alt TDKK 350.759.

Der er indgået renteswap med moderselskabet med udløb ultimo 2038. Markedsværdien af renteswap er afsat som gæld pr. 30. september 2018 som langfristet gæld til kreditinstitutter.

I posten likvider indgår skødekonti i Danske Bank med DKK 16.540. Konti er først til disposition når salg af ejendomme er endeligt realiseret.

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 2017/18 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 2017/18 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

Bruttoresultatet 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

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 13.500 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter mv.

Egenkapital

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.