

---

# ***Ejerlejligheder ApS***

Nøglegårdsvej 11, 3540 Lyngø

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 33 38 94 93

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/02 2018

Hans Henrik Klovborg  
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 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 28. februar 2018

## Direktion

Hans Henrik Klovgang  
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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejligheder ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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 28. februar 2018

**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: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Allerød

## Direktion

Hans Henrik Klofborg

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejerlejligheder ApS for 2016/17 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 2016/17 udviser et overskud på DKK 13.780.700, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på DKK 5.732.749.

Årets resultat er påvirket positivt af gevinst ved salg af lejligheder på TDKK 6.468.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>12.774.039</b>	<b>10.040.522</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	4.301.342	2.212.521
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>17.075.381</b>	<b>12.253.043</b>
Finansielle indtægter	2	8.483.128	751.080
Finansielle omkostninger	3	-7.616.267	-7.759.185
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.942.242</b>	<b>5.244.938</b>
Skat af årets resultat	4	-4.161.542	-1.860.716
<b>Årets resultat</b>		<b>13.780.700</b>	<b>3.384.222</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		13.780.700	3.384.222
		<b>13.780.700</b>	<b>3.384.222</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		202.428.664	210.557.053
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>202.428.664</b>	<b>210.557.053</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>202.428.664</b>	<b>210.557.053</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.580.647	11.474.412
Andre tilgodehavender		247.427	477.010
Udskudt skatteaktiv	7	0	0
Periodeafgrænsningsposter		236.687	270.345
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.064.761</b>	<b>12.221.767</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.273.771</b>	<b>7.324.063</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>25.338.532</b>	<b>19.545.830</b>
<b>Aktiver</b>		<b>227.767.196</b>	<b>230.102.883</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		5.652.749	-8.127.951
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>5.732.749</b>	<b>-8.047.951</b>
Gæld til realkreditinstitutter		192.368.933	201.000.431
Kreditinstitutter		19.037.463	25.490.215
Selskabsskat		1.763.718	1.860.716
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>213.170.114</b>	<b>228.351.362</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	53.100	144.595
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.621.052	4.667.952
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.751	53.696
Anden gæld		7.130.430	4.933.229
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.864.333</b>	<b>9.799.472</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>222.034.447</b>	<b>238.150.834</b>
<b>Passiver</b>		<b>227.767.196</b>	<b>230.102.883</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. oktober	80.000	-8.127.951	-8.047.951
Årets resultat	0	13.780.700	13.780.700
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>5.652.749</b>	<b>5.732.749</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.167.000	2.256.509
Gevinst og tab ved afhændelse	<u>-6.468.342</u>	<u>-4.469.030</u>
	<b><u>-4.301.342</u></b>	<b><u>-2.212.521</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	372.176	210.846
Andre finansielle indtægter	<u>8.110.952</u>	<u>540.234</u>
	<b><u>8.483.128</u></b>	<b><u>751.080</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>7.616.267</u>	<u>7.759.185</u>
	<b><u>7.616.267</u></b>	<b><u>7.759.185</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>4.161.542</u>	<u>1.860.716</u>
	<b><u>4.161.542</u></b>	<b><u>1.860.716</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	223.494.831
Tilgang i årets løb	2.360.269
Afgang i årets løb	<u>-8.801.889</u>
Kostpris 30. september	<u>217.053.211</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	12.937.777
Årets afskrivninger	2.167.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-480.230</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>14.624.547</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>202.428.664</u></b>
Afskrives over	<u>100 år</u>

## 6 Egenkapital

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

	2016/17	2015/16
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-1.838.159	-1.461.511
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>1.838.159</u>	<u>1.461.511</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Opgjort skatteaktiv	-1.838.159	-1.461.511
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>1.838.159</u>	<u>1.461.511</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

# 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>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	192.156.531	200.481.538
Mellem 1 og 5 år	212.402	518.893
Langfristet del	<u>192.368.933</u>	<u>201.000.431</u>
Inden for 1 år	<u>53.100</u>	<u>144.595</u>
	<b><u>192.422.033</u></b>	<b><u>201.145.026</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>19.037.463</u>	<u>25.490.215</u>
Langfristet del	<u>19.037.463</u>	<u>25.490.215</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>19.037.463</u></b>	<b><u>25.490.215</u></b>
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.763.718</u>	<u>1.860.716</u>
Langfristet del	<u>1.763.718</u>	<u>1.860.716</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.763.718</u></b>	<b><u>1.860.716</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejendomme	202.428.664	210.557.053

## Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabers lån i Realkredit Danmark. Egne lån og søsterselskabers lån udgør i alt TDKK 369.474.

Der er indgået renteswap med moderselskabet med udløb ultimo 2020. Markedsværdien af renteswap er afsat som gæld pr. 30. september 2017 som langfristet gæld til kreditinstitutter.

I posten likvider indgår skødekonto i Danske Bank med DKK 2.278.764. Konto er først til disposition når salg af ejendom 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 Michael Henriksen Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## 10 Nærtstående parter

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



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerlejligheder ApS for 2016/17 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 2016/17 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

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

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 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 13.200 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

## 11 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.