

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

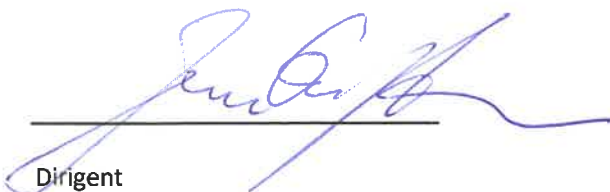
Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

**Vindahl Ejendomme
Hornbæk 2011 ApS**
Havnevej 6
3100 Hornbæk

CVR-nr. 33 86 36 40

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10/4-2018


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10 - 11
Egenkapitalopgørelse for 2017	12
Noter	13 - 14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Vindahl Ejendomme Hornbæk 2011 ApS
Havnevej 6
3100 Hornbæk

CVR-nr.: 33 86 36 40
Hjemsted: Helsingør
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse Finn Vindahl Andersen
Marianne Vindahl Andersen
Benedikte Vindahl Andersen
Thomas Vindahl Andersen

Direktion Marianne Vindahl Andersen

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Vindahl Ejendomme Hornbæk 2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 23. februar 2018

Direktion

Marianne Vindahl Andersen

Bestyrelse

Finn Vindahl Andersen



Marianne Vindahl Andersen



Benedikte Vindahl Andersen



Thomas Vindahl Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Vindahl Ejendomme Hornbæk 2011 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vindahl Ejendomme Hornbæk 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

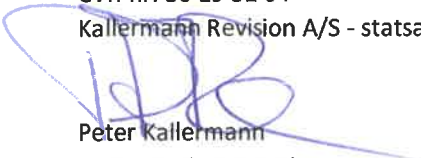
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Helsingør, den 23. februar 2018

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne8285

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i administration af selskabsformue samt ejendomsudlejning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 537.093 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 1.620.080 kr. pr. 31. december 2017.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vindahl Ejendomme Hornbæk 2011 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med de indtjenes.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skatteomkostninger

Årets skat, der 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Moderselskabet Vindahl Ejendomme Hornbæk 2011 ApS og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, 100 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

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.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ÅRSREGNSKAB**RESULTATOPGØRELSE FOR 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter		142.378	143.324
Ejendomsomkostninger		-59.498	-101.415
Eksterne omkostninger		-29.936	-29.728
Bruttofortjeneste		52.944	12.181
Af- og nedskrivninger		-17.863	-17.863
Resultat af ordinær drift		35.081	-5.682
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		650.546	200.528
Finansielle indtægter		0	2.421
Finansielle omkostninger	1	-179.655	-177.034
Ordinært resultat før skat		505.972	20.233
Skat af årets resultat	2	31.121	33.608
ÅRETS RESULTAT		537.093	53.841
Resultatdisponering:			
Ekstraordinært udbytte		0	165.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		650.546	200.528
Overført resultat		-113.453	-311.687
		537.093	53.841

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		1.965.519	1.983.382
Materielle anlægsaktiver i alt	3	1.965.519	1.983.382
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.225.434	5.574.888
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	6.225.434	5.574.888
ANLÆGSAKTIVER I ALT		8.190.953	7.558.270
Tilgodehavende skat		190.063	64.460
Andre tilgodehavender		15.595	15.595
Periodeafgrænsningsposter		7.444	7.363
Tilgodehavender i alt		213.102	87.418
Likvide beholdninger		4.473	205
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		217.575	87.623
AKTIVER I ALT		8.408.528	7.645.893

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		135.000	135.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.711.129	1.060.583
Overført resultat		-226.049	-112.596
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.620.080</u>	<u>1.082.987</u>
Udskudt skat		31.000	34.000
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>31.000</u>	<u>34.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.149.635	1.198.329
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	<u>1.149.635</u>	<u>1.198.329</u>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.389.295	5.197.519
Skyldig selskabsskat		123.942	11.852
Anden gæld		17.881	50.170
Kortfristet del af langfristet gæld		42.795	37.136
Deposita		33.900	33.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.607.813</u>	<u>5.330.577</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>6.757.448</u>	<u>6.528.906</u>
PASSIVER I ALT		<u>8.408.528</u>	<u>7.645.893</u>
Nærtstående parter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Selskabskapital:		
Primo	135.000	135.000
Ultimo i alt	135.000	135.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode:		
Primo	1.060.583	1.860.055
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-1.000.000
Tilgang	650.546	200.528
Ultimo	1.711.129	1.060.583
Overført resultat:		
Primo	-112.596	-800.909
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	1.000.000
Afgang	-113.453	-311.687
Ultimo i alt	-226.049	-112.596
Ekstraordinært udbytte:		
Tilgang	0	165.000
Afgang	0	-165.000
Ultimo	0	0
Egenkapital i alt	1.620.080	1.082.987

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	151.237	145.094
Renteomkostninger i øvrigt	28.418	31.940
Finansielle omkostninger	179.655	177.034
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-28.121	-36.608
Ændring i udskudt skat	-3.000	3.000
Skat af årets resultat	-31.121	-33.608
3. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	2.054.834	2.054.834
Kostpris, ultimo	2.054.834	2.054.834
Af- og nedskrivninger, primo	-71.452	-53.589
Afskrivninger	-17.863	-17.863
Af- og nedskrivninger, ultimo	-89.315	-71.452
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	1.965.519	1.983.382
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:		
Kostpris, primo	4.514.302	4.514.302
Kostpris, ultimo	4.514.302	4.514.302
Opskrivninger, primo	1.060.586	1.860.058
Årets resultat vedrørende kapitalandele	650.546	200.528
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-1.000.000
Opskrivninger, ultimo	1.711.132	1.060.586
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	6.225.434	5.574.888
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	973.800	1.056.855
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	973.800	1.056.855

ÅRSREGNSKAB**NOTER**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
6. Nærtstående parter		
Dattervirksomhed 1:		
Virksomhedens CVR-nr.: 28 12 19 38		
Virksomhedens navn: FVA Ejendomme ApS		
Virksomhedens hjemsted: Hornbæk		
Ejerandel	100,00%	100,00%
Egenkapital	3.879.158	3.721.527
Årets resultat	157.631	-121.028
Dattervirksomhed 2:		
Virksomhedens CVR-nr.: 17 08 57 00		
Virksomhedens navn: ApS Strandgade 55 A-B, Helsingør ApS		
Virksomhedens hjemsted: Hornbæk		
Ejerandel	100,00%	100,00%
Egenkapital	2.346.273	1.853.358
Årets resultat	492.915	321.556

7. Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.