

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**Ejendomsvisioner A/S**  
-----

**Hejrevej 33, 2400 København NV**  
-----

**CVR-nr. 35 04 13 03**  
-----

**Årsrapport for 2016**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen

den *13/03* 2017

  
Dirigent Ian Winther-Høiland

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Revisionspåtegning .....	2 - 3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9 - 10
Noter .....	11 - 12

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2016 for Ejendomsvisioner A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

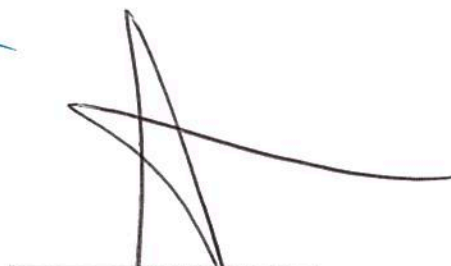
København, den 13. marts 2017

**Direktion**

Jan Winther-Højland

**Bestyrelse**

Peter Skau-Andersen  
formand



Jens-Christian Borregaard Winther



Jan Winther-Højland

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING***Til kapitalejerne i Ejendomsvisioner A/S***Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsvisioner A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 be-

svigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse 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 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 kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **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.

Hellerup, den 13. marts 2016  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01

  
Palle Harting Johansen  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsvisioner A/S Hejrevej 33 2400 København NV Danmark  CVR nr. 35 04 13 03 Regnskabsår: 1. januar- 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Peter Skau-Andersen, formand Jens-Christian Borregaard Winther Ian Winther-Høiland
<b>Direktion</b>	Ian Winther-Høiland
<b>Revision</b>	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med administration af udlejningsejendomme og hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens nærmere beslutning

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende. Selskabet forventer et positivt resultat for 2017.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsvisioner ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en B virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af salgsrabatter.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket eksterne omkostninger og andre eksterne omkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, 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.

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE .....		5.693.622	2.783.151
Personaleomkostninger .....	1	<u>5.117.389</u>	<u>1.619.412</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER .....		576.233	1.163.739
Afskrivninger .....		<u>287.044</u>	<u>90.563</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		289.189	1.073.176
Finansielle indtægter .....		60.424	32.326
Finansielle omkostninger .....		<u>3.138</u>	<u>255</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		346.475	1.105.247
Skat af årets resultat .....	2	<u>91.461</u>	<u>285.113</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><u>255.014</u></u>	<u><u>820.134</u></u>

**FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING**

Udbytte for regnskabsåret .....	0	500.000
Overført resultat .....	<u>255.014</u>	<u>320.134</u>
	<u><u>255.014</u></u>	<u><u>820.134</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2016**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31/12 2016</b>	<b>31/12 2015</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Driftsmidler og inventar.....		919.184	466.739
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		<u>919.184</u>	<u>466.739</u>
Depositum.....		439.948	34.980
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		<u>439.948</u>	<u>34.980</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		-----1.359.132	-----501.719
Tilgodehavender fra salg .....		1.125.044	1.314.410
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder.....		582.183	1.527.510
Periodeafgrænsningsposter .....		250.093	34.955
TILGODEHAVENDER .....		<u>1.957.320</u>	<u>2.876.875</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER.....		<u>1.023.578</u>	<u>259.752</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		-----2.980.898	-----3.136.627
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><u>4.340.030</u></u>	<u><u>3.638.346</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2016**

<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31/12 2016 kr.</b>	<b>31/12 2015 kr.</b>
Aktiekapital .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		435.091	180.077
Forslået udbytte for regnskabsåret .....		0	500.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>3</b>	<b>935.091</b>	<b>1.180.077</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		15.462	14.970
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>15.462</b>	<b>14.970</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		1.593.434	1.564.099
Selskabsskat.....		90.968	74.305
Gæld til tilknyttet virksomhed .....		441.194	0
Gæld til kapitalejer .....		104.980	147.144
Anden gæld .....		1.158.900	657.751
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<b>3.389.476</b>	<b>2.443.299</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>3.389.476</b>	<b>2.443.299</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<b>4.340.030</b>	<b>3.638.346</b>
Eventualforpligtelser.....	4		

**NOTER**

	2016	2015
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b><u>Note 1 - Personalemkostninger</u></b>		
Lønninger og gage .....	4.646.569	1.451.258
Feriepengeregulering .....	117.000	- 5.000
Personalemkostninger .....	235.980	138.756
Andre omkostninger til social sikring .....	117.840	34.398
	<u>5.117.389</u>	<u>1.619.412</u>
GNS. Antal medarbejder.....	<u>12</u>	
<b><u>Note 2 - Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat .....	90.968	274.305
Regulering af udskudt skat.....	492	10.808
	<u>91.461</u>	<u>285.113</u>
<b><u>Note 3- Egenkapital</u></b>		
Kapital primo .....	500.000	80.000
Omdannelse til aktieselskab .....	0	420.000
Aktiekapital .....	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	180.077	279.943
Omdannelse til aktieselskab .....	0	- 420.000
Overført af årets resultat .....	255.014	320.134
Overført til næste år .....	<u>435.091</u>	<u>180.077</u>
<b>Udbytte for regnskabsåret:</b>		
Saldo primo .....	500.000	0
Udbetalt udbytte .....	500.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	500.000
	<u>0</u>	<u>500.000</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<u>935.091</u>	<u>1.180.077</u>

**Note 4. Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld i søsterselskab for i alt t.kr. 8.065.

Selskabet har kautioneret for bankgæld i søsterselskab, der på balancedagen udgør kr. 0

Selskabet har kautioneret for bankgæld i moderselskab, der på balancedagen udgør kr. 0