

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 2017

Godkendt på generalforsamlingen

den 6/2 2018


Dirigent Jan Winther-Høiland

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

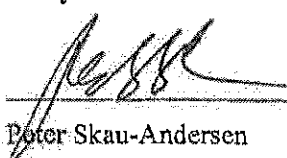
København, den 22. januar 2018

Direktion

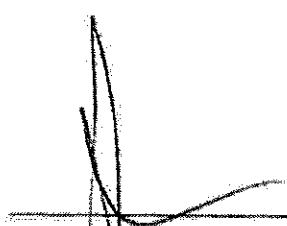


~~Ian Winther-Højland~~

Bestyrelse



Peter Skau-Andersen
formand



Jens-Christian Borregaard Winther



~~Ian 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 2017, 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 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 Ethiske 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 22. januar 2018
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


Palle Harting Johansen
statsautoriseret revisor
mnc32856

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsvisioner A/S Hejrevej 33 2400 København NV Danmark CVR nr. 35 04 13 03 Regnskabsår: 1. januar- 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Peter Skau-Andersen, formand Jens-Christian Borregaard Winther Ian Winther-Høiland
Direktion	Ian Winther-Høiland
Revision	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 2018.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning af fremtidig indtjening. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpriser med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. I afskrivningsgrundlaget modregnes en eventuel scrapværdi. Rente- og øvrige omkostninger på lån til finansiering af materielle anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen.

Driftsmateriel og inventar 5 år

Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat, garantiforpligtelser samt eventuelt tab på igangværende arbejde.

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 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		9.895.701	5.693.622
Personaleomkostninger	1	9.252.575	5.117.389
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		643.126	576.233
Afskrivninger		343.151	287.044
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		299.975	289.189
Finansielle indtægter	2	222.878	60.424
Finansielle omkostninger		242.451	3.138
RESULTAT FØR SKAT		280.402	346.475
Skat af årets resultat	3	76.334	91.460
ÅRETS RESULTAT		204.068	255.015

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		204.068	255.015
		204.068	255.015

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>AKTIVER</u>	Note	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
Driftsmidler og inventar.....		1.265.615	919.184
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		<u>1.265.615</u>	<u>919.184</u>
Depositum.....		372.822	439.948
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		<u>372.822</u>	<u>439.948</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		<u>1.638.437</u>	<u>1.359.132</u>
Tilgodehavender fra salg		1.209.589	1.125.044
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder.....		9.233.465	582.183
Periodeafgrænsningsposter		24.440	250.093
TILGODEHAVENDER		<u>10.467.494</u>	<u>1.957.320</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER.....		0	1.023.578
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>10.467.494</u>	<u>2.980.898</u>
AKTIVER I ALT		<u>12.105.931</u>	<u>4.340.030</u>

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>PASSIVER</u>	Note	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		639.160	435.092
Forslået udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT	4	1.139.160	935.092
Hensættelse til udskudt skat		50.319	15.462
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		50.319	15.462
Gæld til kreditinstitutter		1.864.385	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		806.676	1.593.434
Selskabsskat.....		41.476	90.968
Gæld til tilknyttet virksomhed		1.853.578	441.194
Gæld til kapitalejer		4.211.566	104.980
Anden gæld		2.138.770	1.158.900
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		10.916.451	3.389.476
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		10.916.451	3.389.476
PASSIVER I ALT		12.105.931	4.340.030
Eventualforpligtelser.....	5		
Leasingforpligtelser.....	6		

NOTER

	2017	2016
	kr.	kr.
Note 1 - Personaleomkostninger		
Lønninger og gage	8.549.911	4.646.569
Feriepengeregulering	120.000	117.000
Personaleomkostninger	362.866	235.980
Andre omkostninger til social sikring	219.798	117.840
	<u>9.252.575</u>	<u>5.117.389</u>
GNS. Antal medarbejder.....	<u>18</u>	<u>12</u>
Note 2 - Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder.....	215.186	60.424
Finansielle indtægter, øvrige.....	7.692	0
	<u>222.878</u>	<u>60.424</u>
Note 3 - Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	41.476	90.968
Regulering af udskudt skat.....	34.857	492
	<u>76.334</u>	<u>91.460</u>
Note 4- Egenkapital		
Kapital primo	500.000	500.000
Aktiekapital	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	435.092	180.077
Overført af årets resultat	204.068	255.015
Overført til næste år	<u>639.160</u>	<u>435.092</u>
Udbytte for regnskabsåret:		
Saldo primo	0	500.000
Udbetalt udbytte	0	500.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.139.160</u>	<u>935.092</u>

Note 5. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.

Note 6. Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingforpligtelser for kr. 20.000

INDEPENDENT MEMBER FIRM OF DFK INTERNATIONAL