

JWS Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.jws-revision.dk](http://www.jws-revision.dk)

**Ejendomsselskabet  
Klintehøj Vænge 13 ApS**

**Klintehøj Vænge 13  
3460 Birkerød**

---

**CVR-nr. 36 98 69 64**

---

**Årsrapport for 2015/2016**

---

**(1. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24/5 2017**



Dirigent

*Martin Westy Bech*



## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12



## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 13 ApS  
Klintehøj Vænge 13  
3460 Birkerød

---

**Regnskabsår** 12. august 2015 - 31. december 2016

---

**Direktion** Hans Thomas Hansen  
Maria Kærby Bach  
Martin Westy Bech

---

**Revisor** JWS Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon: 7023 0189

---



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015/2016 for Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 13 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 2. maj 2017

### Direktion:

Hans Thomas Hansen

Maria Kærby Bæch

Martin Westy Bech



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 13 ApS for regnskabsåret 12. august 2015 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 2. maj 2017

### **JWS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Henrik Gislum Jacobsen

Statsautoriseret revisor



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 13 ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Det er selskabets første regnskabsår, som omfatter perioden 12. august 2015 - 31. december 2016 svarende til 16½ måned. Da det er første regnskabsår er der ikke medtaget sammenligningstal. Anvendt regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

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

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter for regnskabsperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration og revisor m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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.

## Balancen

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over aktivernes forventede brugstid på 30 år.

Aktiver med anskaffelsessum under den skattemæssige bundgrænse for småaktiver omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles om forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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





## Resultatopgørelse for 12. august 2015 - 31. december 2016

Note	(16½ mdr.) 2015/2016
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	355.349
2 Af- og nedskrivninger.....	121.608
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	233.741
Finansielle omkostninger.....	146.685
<b>Resultat før skat</b> .....	87.056
3 Skat af årets resultat.....	20.090
<b>Årets resultat</b> .....	<b>66.966</b>
<b>Resultatdisponering:</b>	
Overført resultat.....	66.966
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>66.966</b>



## Balance pr. 31. december 2016

### Aktiver

Note	31.12.2016
4 Grunde og bygninger.....	3.947.352
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>3.947.352</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3.947.352</b>
Udskudte skatteaktiver.....	8.823
Andre tilgodehavender.....	1.032
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>9.855</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>92.891</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>102.746</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>4.050.098</b>



## Balance pr. 31. december 2016

### Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>
5 Virksomhedskapital.....	50.000
Overført resultat.....	<u>66.966</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>116.966</u></b>
6 Gæld til virksomhedsdeltagere.....	3.830.000
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>-120.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>3.710.000</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.609
Selskabsskat.....	28.913
Anden gæld.....	39.610
Deposita.....	<u>24.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>223.132</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>3.933.132</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>4.050.098</u></b>
1 Væsentligste aktiviteter	
7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Stiftelse pr. 12. august 2015.....	50.000	0	50.000
Periodens resultat.....		66.966	66.966
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016.....</b>	<u>50.000</u>	<u>66.966</u>	<u>116.966</u>



## Noter

### 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning og drift af selskabets ejendom.

	(16½ mdr.) 2015/2016
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>	
Ejendom.....	121.608
<b>Af- og nedskrivninger i alt.....</b>	<b>121.608</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat.....	28.913
Forskydning i udskudt skat.....	-8.823
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<b>20.090</b>

Selskabet har ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.

	Grunde og bygninger
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo.....	0
Årets tilgang.....	4.068.960
Kostpris pr. 31.12.2016.....	4.068.960
Af- og nedskrivninger primo.....	0
Årets af- og nedskrivninger.....	121.608
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2016.....	121.608
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016.....</b>	<b>3.947.352</b>
Kontant ejendomsvurdering, 2016.....	3.550.000

### 5 Virksomhedskapital

Anpartskapitalen udgør nominelt dkk 50.000 og sammensættes af anparter i størrelsen af dkk 1.000 eller multipla heraf.



## Noter

### **6 Gæld til virksomhedsdeltagere**

Af langfristet gæld til virksomhedsdeltagere forfalder t.dkk 3.230 efter 5 år.

### **7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Der er afgivet et ejerpantebrev på nom. kr. 1.000 i selskabets ejendom, som er indregnet med en værdi på t.kr. 3.947. Selskabet opbevarer ejerpantebrevet.