

## **ApS af 15/11 1971**

**Bernstorffsvej 210  
2920 Charlottenlund**

**CVR-nr. 37 59 78 13**

## **Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. august 2019

---

Steen Gulbech Clausen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019	12
Balance pr. 30. april 2019	13
Noter til årsrapporten	15

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for ApS af 15/11 1971.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 29. august 2019

### **Direktion**

Steen Gulbech Clausen

### **Bestyrelse**

Anne-Beth Clausen

Beate Gulbech Clausen

Steen Gulbech Clausen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejerne i ApS af 15/11 1971***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for ApS af 15/11 1971 for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29. august 2019

Aries Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 26 45 41 23

Poul Johannessen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29384

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ApS af 15/11 1971  
Bernstorffsvej 210  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 37 59 78 13

Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019  
Stiftet: 15. november 1971

Hjemsted: Gentofte

### Bestyrelse

Anne-Beth Clausen  
Beate Gulbech Clausen  
Steen Gulbech Clausen

### Direktion

Steen Gulbech Clausen

### Revision

Aries Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab  
Christian X's Allé 168  
2800 Kongens Lyngby

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, finansierings- og investeringsvirksomhed, samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.894.559, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på kr. 54.997.916.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for ApS af 15/11 1971 for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2019 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.053.168</b>	<b>2.888.901</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-313.180</u>	<u>-313.213</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.739.988</b>	<b>2.575.688</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.739.988</b>	<b>2.575.688</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>4.276.591</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.739.988</b>	<b>6.852.279</b>
Finansielle indtægter	2	140.865	281.295
Finansielle omkostninger	3	<u>-442.188</u>	<u>-69.177</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.438.665</b>	<b>7.064.397</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-544.106</u>	<u>-1.567.432</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.894.559</u></b>	<b><u>5.496.965</u></b>
Overført resultat		<u>1.894.559</u>	<u>5.496.965</u>
		<b><u>1.894.559</u></b>	<b><u>5.496.965</u></b>

## Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>53.116.591</u>	<u>53.116.591</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>53.116.591</u></b>	<b><u>53.116.591</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>10.500</u>	<u>10.500</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>10.500</u></b>	<b><u>10.500</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>53.127.091</u></b>	<b><u>53.127.091</u></b>
Værdipapirer		<u>5.734.894</u>	<u>6.111.477</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>5.734.894</u></b>	<b><u>6.111.477</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>10.992.735</u></b>	<b><u>8.843.226</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>16.727.629</u></b>	<b><u>14.954.703</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>69.854.720</u></b>	<b><u>68.081.794</u></b>

## Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>53.997.916</u>	<u>52.103.357</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>54.997.916</u></b>	<b><u>53.103.357</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>7.468.153</u>	<u>7.468.153</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>7.468.153</u></b>	<b><u>7.468.153</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.620.260	2.804.595
Deposita og forudbetalt leje		<u>2.061.746</u>	<u>2.026.004</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>4.682.006</u></b>	<b><u>4.830.599</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	180.000	170.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		226.706	162.700
Selskabsskat		365.399	467.887
Anden gæld		1.845.762	1.758.322
Periodeafgrænsningsposter		<u>88.778</u>	<u>120.776</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.706.645</u></b>	<b><u>2.679.685</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.388.651</u></b>	<b><u>7.510.284</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>69.854.720</u></b>	<b><u>68.081.794</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	312.000	312.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.180</u>	<u>1.213</u>
	<b><u>313.180</u></b>	<b><u>313.213</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>140.865</u>	<u>281.295</u>
	<b><u>140.865</u></b>	<b><u>281.295</u></b>
	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>442.188</u>	<u>69.177</u>
	<b><u>442.188</u></b>	<b><u>69.177</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	544.106	626.582
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>940.850</u>
	<b><u>544.106</u></b>	<b><u>1.567.432</u></b>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>

## Noter til årsrapporten

Kostpris 1. maj 2018	19.170.440
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2019	<u>19.170.440</u>
Værdireguleringer 1. maj 2018	<u>33.946.151</u>
Værdireguleringer 30. april 2019	<u>33.946.151</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b><u><u>53.116.591</u></u></b>



## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2018	1.000.000	52.103.357	53.103.357
Årets resultat	0	1.894.559	1.894.559
<b>Egenkapital 30. april 2019</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>53.997.916</u></b>	<b><u>54.997.916</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.970.000	2.150.000
Mellem 1 og 5 år	650.260	654.595
Langfristet del	2.620.260	2.804.595
Inden for et år	180.000	170.000
	<b>2.800.260</b>	<b>2.974.595</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Efter 5 år	2.061.746	2.026.004
Langfristet del	2.061.746	2.026.004
Øvrig kortfristet periodeafgrænsningsposter	88.778	120.776
Kortfristet del	88.778	120.776
	<b>2.150.524</b>	<b>2.146.780</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.892.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er i selskabets behold.

Selskabet har overfor Gårdlaug udstedt ejerpantebrev på kr. 31.000, der giver pant i grund og bygning.