

C.V.H. ADMINISTRATION ApS

Kostskolevej 5-7
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/09/2016

Philip Høffner
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	C.V.H. ADMINISTRATION ApS Kostskolevej 5-7 2880 Bagsværd
	CVR-nr: 55814317
	Regnskabsår: 01/05/2015 - 30/04/2016
Bankforbindelse	Jyske Bank

Ledespåtegning

Det er min opfattelse, at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsrapporten giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Som vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2015 revideres selskabets årsrapport ikke for indværende år. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt også gældende for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 30/09/2016

Direktion

Philip Høffner

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision for det kommende år er fravalgt.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i administration og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.929.959, der overføres til næste år. Selskabets egenkapital andrager herefter kr. 28.263.596.

Resultatet for året har været tilfredsstillende.

Usædvanlige forhold

Der har ikke efter direktionens skøn været usædvanlige forhold der har påvirket indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter direktionens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling, og der forventes et positivt resultat for 2016/17.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdi-reguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen opstilles i beretningsform og funktionsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har valg at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i Årsregnskabsloven §32.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

Driftsomkostninger ejendomme

Driftsomkostninger ejendomme omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer indeholder årets regulering til dagsværdi af ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, samt udbytter.

Skat af årets resultat

Sammensættes af den skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt ændringer i den opgjorte udskudte skat. Udskudt skat afsættes med 22% vedrørende forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi, med fradrag af den del af årets regulering der vedrører egenkapitalbevægelser, der indregnes direkte i egenkapitalen.

Tillæg, fradrag og godtgørelser m.v. vedrørende skattebetalingen indgår i finansielle poster.

Balancen

Balancen opstilles i kontoform.

Anlægsaktiver*Materielle anlægsaktiver*

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af DCF-modellen, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Tilbagediskonteringsfaktorerne fastsættes ud fra krav til afkast af ejendommene med udgangspunkt i renten på en 30-årigt realkreditobligation, samt forventninger til inflation.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

Driftsmidler og inventar er optaget til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger på installationer over aktivernes forventede brugstid på 15 år.

Aktiver med en anskaffessum under kr. 12.800/12.900 pr. enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger*Grundejernes Investeringsfond*

Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af renter og årets indbetalingsforpligtelse. Renter og bindingsbeløb indregnes tilsvarende under posten Andre hensatte forpligtelser, og har dermed ingen virkning på resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende kommende regnskabsår.

Værdipapirer

Beholdningen af børsnoterede aktier måles til statusdagens officielle kurs.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser***Udskudt skat***

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond vedrører selskabets forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til Boligreguleringslovens bestemmelser herom.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. apr 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		806.390	1.259.020
Administrationsomkostninger		-178.893	-176.466
Resultat af ordinær primær drift		627.497	1.082.554
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.523.341	1.073.033
Andre finansielle indtægter		7.793	142.483
Øvrige finansielle omkostninger		-117.770	-87.729
Ordinært resultat før skat		2.040.861	2.210.341
Ekstraordinære indtægter		0	0
Ekstraordinære omkostninger		0	0
Ekstraordinært resultat før skat		2.040.861	2.210.341
Skat af årets resultat	1	-110.902	-265.291
Årets resultat		1.929.959	1.945.050
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	20.000
Overført resultat		1.929.959	1.925.050
I alt		1.929.959	1.945.050

Balance 30. april 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		37.035.505	35.292.767
Materielle anlægsaktiver i alt	2	37.035.505	35.292.767
Anlægsaktiver i alt		37.035.505	35.292.767
Andre tilgodehavender		2.601	34.954
Periodeafgrænsningsposter		76.727	132.058
Tilgodehavender i alt		79.328	167.012
Andre værdipapirer og kapitalandele		97.393	119.536
Værdipapirer og kapitalandele i alt		97.393	119.536
Likvide beholdninger	3	881.775	64.694
Omsætningsaktiver i alt		1.058.496	351.242
Aktiver i alt		38.094.001	35.644.009

Balance 30. april 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	4	195.000	195.000
Overført resultat		28.068.596	26.445.874
Forslag til udbytte		0	20.000
Egenkapital i alt	5	28.263.596	26.660.874
Hensættelse til udskudt skat	6	4.639.319	4.332.082
Andre hensatte forpligtelser	7	115.616	0
Hensatte forpligtelser i alt		4.754.935	4.332.082
Gæld til realkreditinstitutter		2.327.387	2.417.995
Kreditinstitutter i øvrigt		143.166	145.000
Skyldig selskabsskat		114.456	277.229
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	2.585.009	2.840.224
Gæld til realkreditinstitutter		92.325	89.600
Skyldig selskabsskat		277.229	261.043
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.305.954	932.524
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		814.953	527.662
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.490.461	1.810.829
Gældsforpligtelser i alt		5.075.470	4.651.053
Passiver i alt		38.094.001	35.644.009

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Aktuel skat	110.902	265
Ændring af udskudt skat	0	-
	<u>110.902</u>	<u>265</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendomme kr.	Installationer kr.
Anskaffelsessum 1. maj 2015	8.323.198	490.559
Regulering til primo	-90.333	0
Tilgang	301.478	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. april 2016	<u>8.534.343</u>	<u>490.557</u>
Op-/nedskrivninger 1. maj 2015	26.791.569	-312.557
Regulering til primo	20.750	0
Afskrivning vedr. året afgang	0	0
Årets op-/nedskrivning	1.523.341	-12.498
Op-/nedskrivninger 30. april 2016	<u>28.335.660</u>	<u>-325.055</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	<u>36.870.003</u>	<u>165.502</u>

Anvendt afkastkrav:

Beboelse: 5,3%

Erhverv: 6%

Inflation: 2%

3. Likvide beholdninger

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Indestående banker	766.159	65
Indestående Grundejernes Investeringsfond	115.616	-
	<u>881.775</u>	<u>65</u>

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af nom. 195.000 anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

Selskabets kapital er opdelt i nom. 39.000 A-anparter og nom. 156.000 B-anparter.

5. Egenkapital i alt

	Saldo 1/5 2015 kr.	Årets regulering kr.	Overført resultat kr.	Udbetalt udbytte kr.	Saldo 30/4 2016 kr.
Selskabskapital	195.000				195.000
Overført resultat	26.445.874	-307.237	1.929.959		28.068.596
Foreslået udbytte	20.000			-20.000	0
	26.660.874	-307.237	1.929.959	-20.000	28.263.596

6. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	37.035.505	15.947.690	21.087.815
	37.035.505	15.947.690	21.087.815
Udskudt skat, 22%			4.639.319

7. Andre hensatte forpligtelser

Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond vedrører selskabts forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til Boligregulerings bestemmelser herom. Forpligtelsen modsvarer Indestående Grundejernes Investeringsfond indregnet under likvide beholdninger.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 30/4 2016 kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	2.562.878	92.325	2.470.553	2.019.365
Selskabsskat 2015/16	114.456	0	114.456	0
	2.677.334	92.325	2.585.009	2.019.365

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Saldo på konto for udvendig vedligeholdelse hos Grundejernes Investeringsfond (§18) udgør pr. 30. april 2016 kr. 111.709.

Der påhviler ikke selskabet andre forpligtelser udover de for branchen sædvanlige.

10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 2.562.878 er der tinglyst pant i ejendommen Kildebakkegårds Allé, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør kr. 10.303.031.

Der er stillet bankgaranti på kr. 277.687 til færdiggørelse af byggeri.