

C.V.H. ADMINISTRATION ApS

Kostskolevej 5-7
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. maj 2016 - 30. april 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/09/2017

Philip Høffner
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden C.V.H. ADMINISTRATION ApS
Kostskolevej 5-7
2880 Bagsværd

CVR-nr: 55814317
Regnskabsår: 01/05/2016 - 30/04/2017

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 2016 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 30/09/2017

Direktion

Philip Høffner

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision for det kommende år er fravalgt.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til anpartshaverne i C.V.H. Administration ApS

Baseret på selskabets bogføring samt oplysninger fra ledelsen har jeg ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for C.V.H. Administration ApS for perioden 1. maj 2016 – 30. april 2017.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg er ikke uafhængig efter reglerne i revisorlovens §24 ved afgivelse af denne erklæring.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven samt FSR – danske revisors 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

Bagsværd, 30/09/2017

Mette Storgaard Høffner
Registreret revisor

CVR: 18897385

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i administration og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.399.215, der overføres til næste år. Selskabets egenkapital andrager herefter kr. 29.592.461.

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 2017/18.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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 anskaffelsessummen 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 anskaffelsessum under kr. 12.900/13.200 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 2016 - 30. apr 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		1.500.338	806.390
Administrationsomkostninger		-99.425	-178.893
Resultat af ordinær primær drift		1.400.913	627.497
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		331.677	1.523.341
Andre finansielle indtægter		47.950	7.793
Øvrige finansielle omkostninger		-100.147	-117.770
Ordinært resultat før skat		1.680.393	2.040.861
Skat af årets resultat	1	-281.178	-110.902
Årets resultat		1.399.215	1.929.959
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.399.215	1.929.959
I alt		1.399.215	1.929.959

Balance 30. april 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		37.529.684	37.035.505
Materielle anlægsaktiver i alt	2	37.529.684	37.035.505
Anlægsaktiver i alt		37.529.684	37.035.505
Andre tilgodehavender		14.178	2.601
Periodeafgrænsningsposter		82.478	76.727
Tilgodehavender i alt		96.656	79.328
Andre værdipapirer og kapitalandele		134.834	97.393
Værdipapirer og kapitalandele i alt		134.834	97.393
Likvide beholdninger	3	1.794.340	881.775
Omsætningsaktiver i alt		2.025.830	1.058.496
Aktiver i alt		39.555.514	38.094.001

Balance 30. april 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	4	195.000	195.000
Overført resultat		29.397.461	28.068.596
Egenkapital i alt		29.592.461	28.263.596
Hensættelse til udskudt skat	5	4.709.671	4.639.319
Andre hensatte forpligtelser	6	174.528	115.616
Hensatte forpligtelser i alt		4.884.199	4.754.935
Gæld til realkreditinstitutter		2.236.243	2.327.387
Kreditinstitutter i øvrigt		138.472	143.166
Skyldig selskabsskat		304.860	114.456
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	2.679.575	2.585.009
Gæld til realkreditinstitutter		94.910	92.325
Skyldig selskabsskat		114.456	277.229
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.392.924	1.305.954
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		796.989	814.953
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.399.279	2.490.461
Gældsforpligtelser i alt		5.078.854	5.075.470
Passiver i alt		39.555.514	38.094.001

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Aktuel skat	294.690	111
Regulering selskabsskat tidl. år	-13.512	-
Ændring af udskudt skat	0	-
	281.178	111

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendomme kr.	Installationer kr.
Anskaffelsessum 1. maj 2016	8.534.343	490.559
Tilgang	175.000	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. april 2017	8.709.343	490.557
Op-/nedskrivninger 1. maj 2016	28.335.660	-325.055
Afskrivning vedr. året afgang	0	0
Årets op-/nedskrivning	331.677	-12.498
Op-/nedskrivninger 30. april 2017	28.667.337	-337.553
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	37.376.680	153.004

Anvendt afkastkrav:

Beboelse: 5,3%

Erhverv: 5,3-6%

Inflation: 2%

3. Likvide beholdninger

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Indestående banker	1.619.812	766
Indestående Grundejernes Investeringsfond	174.528	116
	1.794.340	882

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. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	37.529.684	16.122.087	21.407.597
	37.529.684	16.122.087	21407.597
Udskudt skat, 22%			4.709.671

6. 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.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 30/4 2017 kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	2.469.625	94.910	2.374.715	1.991.157
Selskabsskat 2016/17	304.860	0	304.860	0
	2.774.485	94.910	2.679.575	1.991.157

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Saldo på konto for udvendig vedligeholdelse hos Grundejernes Investeringsfond (§18) udgør pr. 30. april 2017 kr. 172.967.

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

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 2.470 er der tinglyst pant i ejendom med regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 på t.kr. 10.242.

Der er stillet bankgaranti på kr. 277.687 til færdiggørelse af byggeri. Garantien er udgået i august 2017.