

C.V.H. ADMINISTRATION ApS

Kostskolevej 5-7
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. maj 2017 - 30. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/09/2018

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

e-mailadresse: metsto@mail.tele.dk

CVR-nr: 55814317
Regnskabsår: 01/05/2017 - 30/04/2018

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 2017 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 30/09/2018

Direktion

Carl Philip Marcel Cordoza 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. 2.403.166, der overføres til næste år. Selskabets egenkapital andrager herefter kr. 30.769.664.

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 2018/19.

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. 13.200/13.500 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 2017 - 30. apr. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		1.535.605	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			331.677
Bruttoresultat		1.535.605	1.500.338
Administrationsomkostninger		-139.106	-99.425
Resultat af ordinær primær drift		1.396.499	1.400.913
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.365.606	331.677
Andre finansielle indtægter		14.297	47.950
Øvrige finansielle omkostninger		-82.814	-100.147
Ordinært resultat før skat		2.693.588	1.680.393
Skat af årets resultat	1	-290.422	-281.178
Årets resultat		2.403.166	1.399.215
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		775.000	
Overført resultat		1.628.166	1.399.215
I alt		2.403.166	1.399.215

Balance 30. april 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		38.882.792	37.529.684
Materielle anlægsaktiver i alt	2	38.882.792	37.529.684
Anlægsaktiver i alt		38.882.792	37.529.684
Andre tilgodehavender		25.785	14.178
Periodeafgrænsningsposter		79.902	82.478
Tilgodehavender i alt		105.687	96.656
Andre værdipapirer og kapitalandele		135.749	134.834
Værdipapirer og kapitalandele i alt		135.749	134.834
Likvide beholdninger	3	1.671.032	1.794.340
Omsætningsaktiver i alt		1.912.468	2.025.830
Aktiver i alt		40.795.260	39.555.514

Balance 30. april 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.	4	195.000	195.000
Overført resultat		30.574.664	29.397.461
Egenkapital i alt		30.769.664	29.592.461
Hensættelse til udskudt skat	5	5.160.634	4.709.671
Andre hensatte forpligtelser	6	233.969	174.528
Hensatte forpligtelser i alt		5.394.603	4.884.199
Gæld til realkreditinstitutter		2.144.986	2.236.243
Kreditinstitutter i øvrigt		134.506	138.472
Skyldig selskabsskat		298.474	304.860
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	2.577.966	2.679.575
Gæld til realkreditinstitutter		95.309	94.910
Skyldig selskabsskat		304.860	114.456
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.149.241	1.392.924
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		503.617	796.989
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.053.027	2.399.279
Gældsforpligtelser i alt		4.630.993	5.078.854
Passiver i alt		40.795.260	39.555.514

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Aktuel skat	290.422	295
Regulering selskabsskat tidl. år	0	-14
	<u>290.422</u>	<u>281</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendomme kr.	Installationer kr.
Anskaffelsessum 1. maj 2017	8.709.343	490.559
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. april 2018	8.709.343	490.557
Op-/nedskrivninger 1. maj 2017	28.667.337	-337.553
Afskrivning vedr. året afgang	0	0
Årets op-/nedskrivning	1.365.606	-12.498
Op-/nedskrivninger 30. april 2018	38.742.286	140.506
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	38.742.286	140.506

Anvendt afkastkrav:

Beboelse: 5,3%

Erhverv: 5,3-6%

Inflation: 2%

3. Likvide beholdninger

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Indestående banker	1.437.063	1.620
Indestående Grundejernes Investeringsfond	233.969	174
	<u>1.671.032</u>	<u>1.794</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. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	38.882.792	15.425.364	21.457.428
	38.882.792	15.425.364	21.457.428
Udskudt skat, 22%			5.160.634

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 2018 kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	2.374.801	95.309	2.279.492	1.894.492
Selskabsskat 2017/18	298.474	0	298.474	0
	2.673.275	95.309	2.577.966	1.894.492

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Saldo på konto for udvendig vedligeholdelse hos Grundejernes Investeringsfond (§18) udgør pr. 30. april 2018 kr. 216.253.

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. 2.375 er der tinglyst pant i ejendom med regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 på t.kr. 10.142.

