

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2018

Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 7 ApS

Klintehøj Vænge 7
3460 Birkerød

CVR nr. 89431328

Indsender:

Revisionskontoret i Faxø
Granvej 2
4640 Faxø

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 23. april 2019

Dirigent

Peter Schäfer

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Påtegninger

Ledelsespåtegning 5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance pr. 31. december 9

Noter 11

Anvendt regnskabspraksis 13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 7 ApS
Klintehøj Vænge 7
3460 Birkerød

CVR-nr.: 89431328
Stiftelsesdato: 29. december 1979
Hjemsted: Rudersdal Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Peter Schäfer
Karsten John Hjarsø
Jens Hørby Jensen
Michael Hagelund Madsen
Peter Bentsen

Direktion

Peter Bentsen
Michael Hagelund Madsen

Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE
Registrerede revisorer FSR
Granvej 2
4640 Faxe

Bankforbindelse

Nykredit Bank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
23. april 2019, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, af afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point kan medføre en ændring af værdien af ejendommen på +/- t.kr. 600 - 700.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2018 et overskud før skat på kr. 946.398.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

For året 2019 forventer vi samme indtjeningsniveau som i 2018.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 8. april 2019

Direktion:

Peter Bentsen

Michael Hagelund Madsen

Bestyrelse:

Peter Schäfer

Karsten John Hjarsø

Jens Hørby Jensen

Michael Hagelund Madsen

Peter Bentsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 7 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Vores 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

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

Faxe, den 8. april 2019

REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson
Registreret revisor FSR
mne2968

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
Bruttofortjeneste/-tab		819.125	613.188
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		331.938	0
Resultat før finansielle poster		1.151.063	613.188
Andre finansielle omkostninger		-204.665	-44.147
Ordinært resultat før skat		946.398	569.041
Skat af årets resultat		-219.724	-125.181
ÅRETS RESULTAT		726.674	443.860
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		726.674	443.860
Disponeret i alt		726.674	443.860

Balance pr. 31. december

	Note	2018	2017
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	2.		
Investeringsejendomme		<u>10.350.000</u>	<u>5.807.693</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>10.350.000</u>	<u>5.807.693</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.350.000</u>	<u>5.807.693</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		49.563	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.574</u>	<u>10.865</u>
Tilgodehavender i alt		<u>61.137</u>	<u>10.865</u>
Likvide beholdninger		<u>145.974</u>	<u>45.246</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>145.974</u>	<u>45.246</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>207.111</u>	<u>56.111</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>10.557.111</u></u>	<u><u>5.863.804</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2018	2017
PASSIVER			
EGENKAPITAL	3.		
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		2.455.173	1.728.499
Egenkapital i alt		2.535.173	1.808.499
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelser til udskudt skat		869.687	699.173
Hensatte forpligtelser i alt		869.687	699.173
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser	4.		
Gæld til kreditinstitutter		5.031.125	1.783.726
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.031.125	1.783.726
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		329.597	292.818
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.312	232.563
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.600.007	794.357
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		169.210	252.668
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.121.126	1.572.406
Gældsforpligtelser i alt		7.152.251	3.356.132
PASSIVER I ALT		10.557.111	5.863.804
Eventualforpligtelser	5.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6.		

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, af afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendom.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- t.kr. 600 - 700.

	Investerings- ejendomme
2. Materielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum:	
Anskaffelsessum, primo	5.975.415
Tilgang	4.210.369
Anskaffelsessum, ultimo	10.185.784
Værdireguleringer:	
Værdiregulering, primo	-167.722
Årets værdiregulering	331.938
Værdiregulering, ultimo	164.216
Bogført værdi, ultimo	10.350.000

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
3. EGENKAPITAL			
Egenkapital, 1. januar 2018	80.000	1.728.499	1.808.499
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	726.674	726.674
Egenkapital, 31. december 2018	80.000	2.455.173	2.535.173

Selskabskapitalen består af 80 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

	2018	2017
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år		
Realkredit	3.081.633	877.710
Kreditinstitutter i øvrigt	591.069	0

5. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke ud over foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 4.162.977, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 10.350.000.

På ejendom matr. nr. 118m, Birkerød by, Bistrup er der udover gæld til realkredit tinglyst ejerpantebreve for til sammen kr. 4.150.000, heraf kr. 2.042.000 hvor Nykredit Bank A/S har underpant.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klintevej Vænge 7 ApS 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.