

# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2015

### 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 21. marts 2016

#### Dirigent

Peter Schäfer

# Indholdsfortegnelse

---

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Påtegninger

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
--	---

Balance pr. 31. december	9
--------------------------	---

Noter	11
-------	----

# 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

## Direktion

Peter Bentsen  
Michael Hagelund Madsen

## Revision

REVISIONSKONTORET I FAXE  
Registrerede revisorer FSR  
Granvej 2  
4640 Faxe

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering og udlejning af ejendomme.

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 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 2015 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 7. marts 2016

### Direktion:

Peter Bentsen

Michael Hagelund Madsen

### Bestyrelse:

Peter Schäfer

Karsten John Hjarsø

Jens Hørby Jensen

Michael Hagelund Madsen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 7 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Klintehøj Vænge 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsen valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Faxe, den 7. marts 2016

### REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson  
Registreret revisor FSR

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Klintevej Vænge 7 ApS 2015 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

### 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 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. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 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. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen indregnes som investeringsejendomme og optages til dagsværdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

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

### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste		371.935	354.521
<b>Finansiering</b>			
Værdiregulering af ejendomme		-119.083	176.967
Øvrige finansielle omkostninger		-52.920	-53.335
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>199.932</b>	<b>478.153</b>
Skat af årets resultat		-116.768	-41.662
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>83.164</b>	<b>436.491</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		83.164	436.491
<b>Disponeret i alt</b>		<b>83.164</b>	<b>436.491</b>



## Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1.		
Grunde og bygninger		<u>5.600.000</u>	<u>4.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.600.000</b></u>	<u><b>4.200.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.600.000</b></u>	<u><b>4.200.000</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		202.062	11.728
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.597</u>	<u>10.707</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>208.659</b></u>	<u><b>22.435</b></u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>99.559</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>99.559</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>208.659</b></u>	<u><b>121.994</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>5.808.659</b></u></u>	<u><u><b>4.321.994</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.084.835	1.001.671
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.164.835</b>	<b>1.081.671</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelser til udskudt skat		654.309	581.580
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>654.309</b>	<b>581.580</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	2.	1.469.090	1.689.739
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.469.090</b>	<b>1.689.739</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		225.117	222.461
Kreditinstitutter i øvrigt		242.473	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.358	36.588
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.834.438	462.449
Gæld til associerede virksomheder		0	41.058
Selskabsskat		44.039	56.448
Anden gæld		150.000	150.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.520.425</b>	<b>969.004</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.989.515</b>	<b>2.658.743</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.808.659</b>	<b>4.321.994</b>
Eventualforpligtelser	3.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4.		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	4.248.639	3.825.606
Tilgang	1.519.083	423.033
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>5.767.722</b>	<b>4.248.639</b>
<b>Værdiregulering:</b>		
Værdiregulering, primo	-48.639	-225.606
Årets opskrivning	-119.083	176.967
<b>Værdiregulering, ultimo</b>	<b>-167.722</b>	<b>-48.639</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>5.600.000</b>	<b>4.200.000</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	574.874	810.745

### 3. 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.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.694.207, er der er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 5.600.000.

På ejendom matr. nr. 118m, Birkerød by, Bistrup er der udover gæld til realkredit tinglyst ejerpantebreve for til sammen kr. 9.771.000

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.