

# ÅRSRAPPORT 1. januar - 31. december 2017

## 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 22. marts 2018

### 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 12

# 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

## Revision

REVISIONSKONTORET I FAXE  
Registrerede revisorer FSR  
Granvej 2  
4640 Faxe

## Bankforbindelse

Nykredit Bank A/S

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
22. marts 2018, på selskabet adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering og udlejning af ejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet fik i 2017 et overskud før skat på kr. 569.041.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Forventet udvikling**

For året 2018 forventer vi samme indtjeningsniveau som i 2017.

## **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 2017 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 2017 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 19. marts 2018

### 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 19. marts 2018

## REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson  
Registreret revisor FSR  
mne2968

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
Bruttofortjeneste		613.188	316.157
<b>Finansiering</b>			
Øvrige finansielle omkostninger		-44.147	-59.999
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>569.041</b>	<b>256.158</b>
Skat af årets resultat		-125.181	-56.354
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>443.860</b>	<b>199.804</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		443.860	199.804
<b>Disponeret i alt</b>		<b>443.860</b>	<b>199.804</b>



## Balance pr. 31. december

	Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1.		
Grunde og bygninger		<u>5.807.693</u>	<u>5.600.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.807.693</b></u>	<u><b>5.600.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.807.693</b></u>	<u><b>5.600.000</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.865</u>	<u>11.991</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>10.865</b></u>	<u><b>11.991</b></u>
Likvide beholdninger		<u>45.246</u>	<u>149.806</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>45.246</b></u>	<u><b>149.806</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>56.111</b></u>	<u><b>161.797</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>5.863.804</b></u></u>	<u><u><b>5.761.797</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.728.499	1.284.639
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.808.499</b>	<b>1.364.639</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelser til udskudt skat		699.173	677.458
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>699.173</b>	<b>677.458</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	2.	1.783.726	2.083.428
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.783.726</b>	<b>2.083.428</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		292.818	275.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		232.563	363.006
Gæld til tilknyttede virksomheder		794.357	810.749
Selskabsskat		103.466	33.205
Anden gæld		149.202	154.168
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.572.406</b>	<b>1.636.272</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.356.132</b>	<b>3.719.700</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.863.804</b>	<b>5.761.797</b>
Eventualforpligtelser	3.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4.		

## Noter

---

	<b>Grunde og bygninger</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo		5.767.722
Tilgang		<u>207.693</u>
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>		<u><b>5.975.415</b></u>
<b>Opskrivninger:</b>		
Opskrivning, primo		<u>-167.722</u>
<b>Opskrivninger, ultimo</b>		<u><b>-167.722</b></u>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>		<u><u><b>5.807.693</b></u></u>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	877.710	1.012.325

### 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. 2.076.544, er der er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 5.807.693.

På ejendom matr. nr. 118m, Birkerød by, Bistrup er der udover gæld til realkredit tinglyst ejerpantebreve for til sammen kr. 9.771.000, 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 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

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.

Igangværende om- og tilbygning måles til kostpris, og vil efter færdigmelding indgå i den samlede vurdering af dagsværdien.

#### 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.

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.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

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