



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3"

v/ Nord Ejendomsadministration ApS, Kildebakken 1, 2860 Søborg

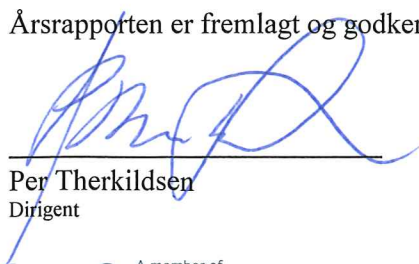
CVR-nr. 11 16 02 12

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

11. maj 2017



Per Therkildsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 7. april 2017

Direktion



Per Gørup Therkildsen

Bestyrelse



Helge Terkel Beyerholm Pedersen



Flemming Bæk Engelhardt

Peter Ebbesen



Henrik Hoff-Hansen



Per Gørup Therkildsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 som 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt 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.

København, den 7. april 2017

Christensen Kjarulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41


Henrik Wulff Jørgensen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3" v/ Nord Ejendomsadministration ApS Kildebakken 1 2860 Søborg
	Telefon: 39570020 Telefax: 39661570 E-mail: mail@nord-ejd.dk
	CVR-nr.: 11 16 02 12 Stiftet: 15. december 1948 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. januar - 31. december 68. regnskabsår
Bestyrelse	Helge Terkel Beyerholm Pedersen Flemming Bæk Engelhardt Peter Ebbesen Henrik Hoff-Hansen Per Gørup Therkildsen
Direktion	Per Gørup Therkildsen
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er salg og udlejning af lejligheder. Salget af lejligheder sker, når en lejer opsiger sit lejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Ejendommens driftsindtægter	341.472	449.258
Resultat ved salg af lejligheder	2.543.234	339.492
Ejendommens driftsomkostninger	-411.568	-417.001
Andre eksterne omkostninger	-33.024	-83.735
Bruttoresultat	2.440.114	288.014
1 Personaleomkostninger	-50.000	-50.000
Driftsresultat	2.390.114	238.014
Andre finansielle indtægter	3.166	3.969
2 Øvrige finansielle omkostninger	-7.673	-13.186
Resultat før skat	2.385.607	228.797
Skat af årets resultat	-481.276	-60.091
Årets resultat	1.904.331	168.706
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.000.001	0
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.500.000
Disponeret fra overført resultat	-2.095.670	-1.331.294
Disponeret i alt	1.904.331	168.706



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	7.055.300	10.633.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.055.300</u>	<u>10.633.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.055.300</u>	<u>10.633.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.605
	Andre tilgodehavender	817.375	848.654
	Periodeafgrænsningsposter	<u>52.668</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>870.043</u>	<u>852.259</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.186.001</u>	<u>388</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.056.044</u>	<u>852.647</u>
	Aktiver i alt	<u>9.111.344</u>	<u>11.485.647</u>



Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	155.250	155.250
5 Reserve for opskrivninger	4.298.835	6.538.161
6 Overført resultat	449.726	306.070
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.500.000
Egenkapital i alt	6.903.811	8.499.481
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.410.369	2.127.543
Andre hensatte forpligtelser	252.290	397.580
Hensatte forpligtelser i alt	1.662.659	2.525.123
 Gældsforpligtelser		
Deposita	27.731	29.907
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.744	26.751
Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.475	56.658
Gæld til pengeinstitutter	0	175.238
Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.999	17.086
Selskabsskat	324.450	162.061
Anden gæld	74.950	50.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	499.399	404.385
Gældsforpligtelser i alt	544.874	461.043
 Passiver i alt	 9.111.344	 11.485.647



Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	7.673	13.186
	<u>7.673</u>	<u>13.186</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	2.250.742	2.408.234
Afgang i årets løb	-706.769	-157.492
Kostpris 31. december 2016	<u>1.543.973</u>	<u>2.250.742</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	8.382.258	8.903.066
Korrektion af tidligere opskrivninger	-2.870.931	-520.808
Opskrivninger 31. december 2016	<u>5.511.327</u>	<u>8.382.258</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>7.055.300</u>	<u>10.633.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	4.133.000	6.283.000
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	155.250	155.250
	<u>155.250</u>	<u>155.250</u>
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	6.538.161	6.944.391
Tilbageførsel af opskrivning ved salg	-2.239.326	-406.230
	<u>4.298.835</u>	<u>6.538.161</u>



Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	306.070	1.231.134
Årets overførte overskud eller underskud	-2.095.670	-1.331.294
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.000.001	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-2.000.001	0
Tilbageførsel opskrivning ved salg	2.239.326	406.230
	<u>449.726</u>	<u>306.070</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2016	1.500.000	388.125
Udloddet udbytte	-1.500.000	-388.125
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.000.000</u>	<u>1.500.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>1.500.000</u>



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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.

Resultatopgørelsen

Ejendommens driftsindtægter

Huslejeindtægter fra udlejede lejligheder og garager indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Ejendommens driftsomkostninger

I ejendommens driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter, andel af fællesudgifter til ejerforening samt vedligeholdelsesudgifter mv..

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger vedrørende beboelseslejligheder og garager. Materielle anlægsaktiver måles til nettorealisationsværdi med udgangspunkt i erfaringer fra de seneste års salg af lejligheder.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.