



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

7/5-2018


Per Therkildsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

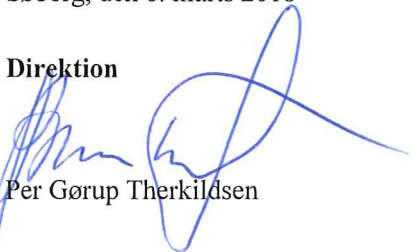
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 6. marts 2018

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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og 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 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 6. marts 2018

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41



Henrik Wulff Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 8201



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 2017 - 31. december 2017
69. 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
Store Kongensgade 68
1264 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | 2017 | 2016 |
|---|----------------|------------------|
| Ejendommens driftsindtægter | 276.642 | 341.472 |
| Resultat ved salg af lejligheder | 768.592 | 2.543.234 |
| Ejendommens driftsomkostninger | -249.462 | -411.568 |
| Andre eksterne omkostninger | -90.136 | -33.024 |
| Bruttoresultat | 705.636 | 2.440.114 |
| 1 Personaleomkostninger | -50.000 | -50.000 |
| Driftsresultat | 655.636 | 2.390.114 |
| Andre finansielle indtægter | 1.429 | 3.166 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -6.333 | -7.673 |
| Resultat før skat | 650.732 | 2.385.607 |
| Skat af årets resultat | -80.832 | -481.276 |
| Årets resultat | 569.900 | 1.904.331 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0 | 2.000.001 |
| Udbytte for regnskabsåret | 1.600.000 | 2.000.000 |
| Disponeret fra overført resultat | -1.030.100 | -2.095.670 |
| Disponeret i alt | 569.900 | 1.904.331 |



Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Grunde og bygninger | 6.097.700 | 7.055.300 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>6.097.700</u> | <u>7.055.300</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>6.097.700</u> | <u>7.055.300</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 108.000 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 723.194 | 817.375 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>52.668</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>831.194</u> | <u>870.043</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>509.999</u> | <u>1.186.001</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.341.193</u> | <u>2.056.044</u> |
| | Aktiver i alt | <u>7.438.893</u> | <u>9.111.344</u> |



Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|------------------|------------------|
| Note | 2017 | 2016 |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 155.250 | 155.250 |
| 5 Reserve for opskrivninger | 3.694.104 | 4.298.835 |
| 6 Overført resultat | 24.358 | 449.726 |
| 7 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 1.600.000 | 2.000.000 |
| Egenkapital i alt | 5.473.712 | 6.903.811 |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.175.281 | 1.410.369 |
| Andre hensatte forpligtelser | 196.048 | 252.290 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.371.329 | 1.662.659 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Deposita | 23.919 | 27.731 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 17.865 | 17.744 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 41.784 | 45.475 |
| | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 147.398 | 99.999 |
| Selskabsskat | 315.920 | 324.450 |
| Anden gæld | 88.750 | 74.950 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 552.068 | 499.399 |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | 593.852 | 544.874 |
| | | |
| Passiver i alt | 7.438.893 | 9.111.344 |



Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | <u>50.000</u> | <u>50.000</u> |
| | <u>50.000</u> | <u>50.000</u> |
| | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>6.333</u> | <u>7.673</u> |
| | <u>6.333</u> | <u>7.673</u> |
| | | |
| 3. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2017 | 1.543.973 | 2.250.742 |
| Afgang i årets løb | <u>-182.304</u> | <u>-706.769</u> |
| Kostpris 31. december 2017 | <u>1.361.669</u> | <u>1.543.973</u> |
| | | |
| Opskrivninger 1. januar 2017 | 5.511.327 | 8.382.258 |
| Korrektion af tidligere opskrivninger | <u>-775.296</u> | <u>-2.870.931</u> |
| Opskrivninger 31. december 2017 | <u>4.736.031</u> | <u>5.511.327</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | <u>6.097.700</u> | <u>7.055.300</u> |
| | | |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2017 | <u>3.593.000</u> | <u>4.133.000</u> |
| | | |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2017 | <u>155.250</u> | <u>155.250</u> |
| | <u>155.250</u> | <u>155.250</u> |
| | | |
| 5. Reserve for opskrivninger | | |
| Reserve for opskrivninger 1. januar 2017 | 4.298.835 | 6.538.161 |
| Tilbageførsel af opskrivning ved salg | <u>-604.731</u> | <u>-2.239.326</u> |
| | <u>3.694.104</u> | <u>4.298.835</u> |



Noter

| | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 6. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2017 | 449.727 | 306.070 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -1.030.100 | -2.095.670 |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0 | 2.000.001 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0 | -2.000.001 |
| Tilbageførsel opskrivning ved salg | 604.731 | 2.239.326 |
| | <u>24.358</u> | <u>449.726</u> |
| | | |
| 7. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | |
| Udbytte 1. januar 2017 | 2.000.000 | 1.500.000 |
| Udloddet udbytte | -2.000.000 | -1.500.000 |
| Udbytte for regnskabsåret | 1.600.000 | 2.000.000 |
| | <u>1.600.000</u> | <u>2.000.000</u> |



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet "Ved Lufthavnen A3" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til bestyrelsen.

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. Bygninger måles til dagsværdi, der indregnes baseret på erfaringer fra seneste salg, idet ledelsen vurderer at en afkastbaseret model ikke vil være retvisende, da det primære sigte er afhændelse i takt med det muliggøres ved fraflytning.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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.

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 nominel værdi.