

Ejendomsselskabet Turpinsvej 2 A/S

**Turpinsvej 2
2605 Brøndby**

CVR-nr. 12 34 16 87

Arsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den:

8. juni 2017



Per Guldbæk
Dirigent

ÅRSRAPPORT 2016

(28. regnskabsår)

INDHOLD

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance, aktiver	7
Balance, passiver	8
Noter	9-10
Anvendt regnskabspraksis	11-13

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden

Ejendomsselskabet Turpinsvej 2 A/S
Turpinsvej 2
2605 Brøndby

CVR-nr.

12 34 16 87

Regnskabsår

1. januar - 31. december

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået i udlejning af erhvervslejemål.

Selskabets bestyrelse

Jan Lauest
Per Guldbæk
Mette Moesgaard

Selskabets direktion

Merete Lundbye Halkier

Selskabets revisor

Haamann A/S, Statsautoriserede revisorer
Naverland 2, 7.
2600 Glostrup
CVR.nr. 24 25 69 95

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Erik Korsholm
Merete Halkier
Jan Lauest
Mette Moesgaard
Bjarke Wahlgren
Per Guldbæk
Marie Winding
Karen Larsen

LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Turpinsvej 2 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

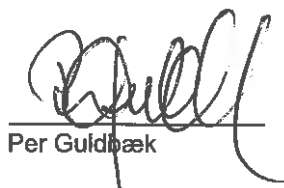
Brøndby, den 8. juni 2017

Direktion:



Merete Lundbye Halkier

Bestyrelse:


Jan Lauest
Per Guldbæk
Mette Moesgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Turpinsvej 2 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Turpinsvej 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 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 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 regnskabsbrugerne 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.

- 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 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.

Glostrup, den 8. juni 2017

Haamann A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR.nr. 24 25 69 95


Jan Østergaard
Statsautoriseret revisor

LEDELSSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået i udlejning af erhvervslejemål.

Usædvanlige forhold

Der er for regnskabsåret ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er for regnskabsåret ikke usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et resultat på kr. 108.901, hvilket selskabets ledelse finder tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har valgt at indregne selskabets ejendom til dagsværdi, idet denne betragtes at være en investeringsejendom. Årets værdiregulering er optaget i årsregnskabet i henhold til reglerne om førstegangs indregning af investeringsejendomme.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende driftsresultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> tkr.
Bruttoresultat		190.751	143
Afskrivninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		190.751	143
Finansielle omkostninger		<u>-50.940</u>	<u>-56</u>
Resultat før skat		139.811	87
Skat af årets resultat	1	<u>-30.910</u>	<u>-20</u>
Årets resultat		<u>108.901</u>	<u>67</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>108.901</u>	<u>67</u>
		<u>108.901</u>	<u>67</u>

BALANCE 31. december 2016

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> tkr.
<u>Anlægsaktiver</u>			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2	4.900.000	4.013
Finansielle anlægsaktiver			
Depositum		2.000	2
Anlægsaktiver i alt		<u>4.902.000</u>	<u>4.015</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		63.187	38
Forudbetalte omkostninger		6.104	7
		<u>69.291</u>	<u>45</u>
Likvide beholdninger		<u>221.134</u>	<u>117</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>290.425</u>	<u>162</u>
Aktiver i alt		<u>5.192.425</u>	<u>4.177</u>

BALANCE 31. december 2016

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> tkr.
<u>Egenkapital</u>	3		
Aktiekapital		500.000	500
Overført resultat		1.147.410	152
Egenkapital i alt		1.647.410	652
<u>Gældsforpligtelser</u>			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	4	2.617.808	2.893
Deposita		85.000	85
		<u>2.702.808</u>	<u>2.978</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	4	275.192	0
Forudbetalinger fra kunder		461.788	462
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.190	15
Selskabsskat		23.662	32
Anden gæld		49.375	38
		<u>842.207</u>	<u>547</u>
Gældsforpligtelser i alt		3.545.015	3.525
Passiver i alt		5.192.425	4.177
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.
1. <u>Afskrivninger</u>		
Bygninger	<u>0</u>	<u>0</u>
2. <u>Skat af årets resultat</u>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>30.910</u>	<u>20</u>
3. <u>Materielle anlægsaktiver</u>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>4.399.529</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>4.399.529</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2016		<u>0</u>
Årets værdiregulering		<u>500.471</u>
Afskrivninger 31. december 2016		<u>500.471</u>
Afskrivninger 1. januar 2016		<u>386.656</u>
Tilbageførsel af afskrivninger ved overgang til investeringsejendom		<u>-386.656</u>
Afskrivninger 31. december 2016		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>4.900.000</u>

Ejendommen er pr. 1. oktober 2015 vurderet til kr. 6.150.000

NOTER

4. Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	151.382	651.382
Opskrivning af ejendom til dagsværdi		887.127	
Overført af årets resultat		108.901	108.901
Egenkapital 31. december 2016	500.000	1.147.410	760.283

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 tkr.</u>
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 500 stk. á nom. kr. 1.000	500.000	500

Der har ikke været bevægelser i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31.12.2015 gæld i alt tkr.</u>	<u>31.12.2016 gæld i alt kr.</u>	<u>Afdrag næste år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
Prioritetsgæld	2.893	2.893.000	275.192	1.431.000

Kursværdi af gæld udgør pr. 31. december 2016 kr. 2.898.786.

6. Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået lejekontrakt af fællesområder. Lejeforpligtelserne udgør max. tkr. 300.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 2.893, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 4.900.

Selskabet har over for kreditinstitutter i øvrigt, med hvem der ikke er mellemværender pr. 31. december 2016, udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 2.400 med sikkerhed i grunde og bygninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Turpinsvej 2 A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabets ledelse har valgt at ændre regnskabsprincip for optagelse af selskabets ejendom ved for regnskabsåret at indregne ejendommen til dagsværdi. Årets værdiregulering er optaget i årsregnskabet i henhold til reglerne om indregning af investeringsejendomme direkte på egenkapitalen.

Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse her med, for så vidt angår afskrivninger. For værdiregulering af ejendommen har det ikke været muligt at foretage en sikker værdiopgørelse med tilbagevirkende kraft, og der er således ikke foretaget ændring af sammenligningstal, hvad angår værdiansættelse og- regulering af ejendommen.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultat udgøres af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved udlejning af erhvervslejemål indregnes i resultatopgørelsen i takt med at ydelserne leveres.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, småanskaffelser, administration, m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle 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 måles til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering på porteføljebasis, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand.

Årets værdiregulering, med fradrag af udskudt skat opføres, via resultatopgørelsen, under posten opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita indregnes i balancen til kostpris.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig 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 acontoskatte.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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