

Anpartsselskabet Sundbyens Ejendomme

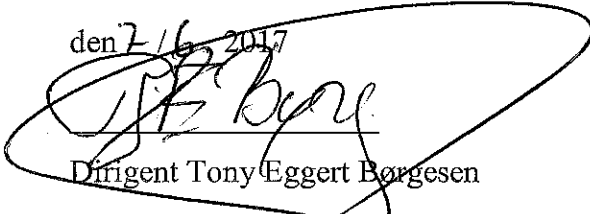
Bøgeskovvej 11 B, 3490 Kvistgård

(CVR nr. 12 37 14 70)

Årsrapport for 1/1 – 31/12 2016

Godkendt på generalforsamlingen

den 7/6 2017



Dirigent Tony Eggert Børgesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Anpartsselskabet Sundbyens Ejendomme.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

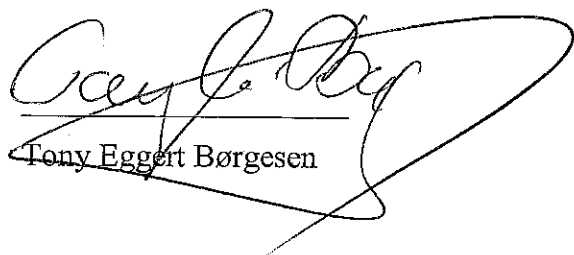
Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 30. maj 2017

Direktion



Tony Eggert Børgesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Anpartsselskabet Sundbyens Ejendomme

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet Sundbyens Ejendomme 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning øvrig regulering

Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til ledelsen

Selskabet har den 31. december 2016 til tilgodehavende på 182. tkr. hos et medlem af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens §210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Hellerup, den 30. maj 2017
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


Palle Harting Johansen
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Anpartsselskabet Sundbyens Ejendomme
Bøgeskovvej 11 B
3490 Kvistgård
Danmark

CVR nr. 12 37 14 70

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Helsingør

Bestyrelse Tony Eggert Børgesen

Revision BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32
DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme og materiel.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og udvikling anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger 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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN****Investeringsjendomme**

Ejendomme værdiansættes til dagsværdi og værdireguleres over resultatopgørelsen. Ejendommene måles på baggrund af afkastbaseret markedsværdi. Nettohuslejeindtægten fratrukket driftsomkostninger kapitaliseret med et fortsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning.....		52.161	981.698
Andre eksterne omkostninger.....		187.336	672.099
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-135.175	309.599
Fortjeneste ved salg af ejendomme		-3.848	2.999.514
Finansielle indtægter.....		14.076	5.445
Finansielle udgifter		14.484	400.052
RESULTAT FØR SKAT.....		-139.431	2.914.506
Skat af årets resultat.....	1	-286	557.544
ÅRETS RESULTAT.....		-139.145	2.356.962

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Udbytte for regnskabsåret		0	2.350.000
Overført resultat.....		-139.145	6.962
		-139.145	2.356.962

BALANCE pr. 31. december 2016

<u>AKTIVER</u>	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		0	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	2	0	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	0
Andre tilgodehavender		0	19.126
Tilgodehavende kapitalejer	3	182.486	107.789
Tilgodehavende tilknyttet selskab.....		1.628.544	1.613.236
Tilgodehavende selskabsskat.....		28.000	0
		<u>1.839.030</u>	<u>1.740.151</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>1.755.900</u>	<u>4.431.939</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>3.594.930</u>	<u>6.172.090</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>3.594.930</u></u>	<u><u>6.172.090</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2016

<u>PASSIVER</u>	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat.....		867.006	1.006.151
Forslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>2.350.000</u>
EGENKAPITAL I ALT	4	<u>1.067.006</u>	<u>3.556.151</u>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Skyldig selskabsskat		2.455.771	2.442.057
Anden gæld.....		<u>72.153</u>	<u>173.882</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>2.527.924</u>	<u>2.615.939</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>2.527.924</u>	<u>2.615.939</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.594.930</u>	<u>6.172.090</u>
Kautions, garanti og andre eventualforpligtelser.....	5		

NOTER

	2016	2015
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Skat af årets resultat</u>		
Skat af årets resultat	0	2.450.057
Regulering vedrørende tidligere år	-286	0
Regulering vedrørende eventualskat	0	-1.892.513
	<u>-286</u>	<u>557.544</u>
<u>Note 2 - Materielle anlægsaktiver</u>		
<u>Grunde og bygninger</u>		
Anskaffelsessum, primo.....	0	15.710.611
Tilgang til kostpris.....	0	0
Afgang til kostpris.....	0	-15.710.611
Anskaffelsessum, ultimo.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo.....	0	0
Afskrivninger vedr. årets afgang.....	0	0
Årets afskrivninger.....	0	0
Akkumulerede afskrivninger, ultimo.....	<u>0</u>	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 3 - Tilgodehavende kapitalejer

Tilgodehavende kapitalejer er forrentet fra 1/1 - 30/6 med 10,05% og fra 1/7 - 31/12 med 10,05% i alt renter kr. 13.940.

NOTER

	2016	2015
	kr.	kr.
<u>Note 4 - Egenkapital</u>		
Anpartskapital.....	200.000	200.000
Selskabskapitalen består af 200 anparter á kr. 1.000.		
Overført resultat		
Saldo primo.....	1.006.151	999.189
Overført af årets resultat.....	-139.145	6.962
Saldo ultimo	867.006	1.006.151
Udbytte for regnskabsåret:		
Saldo primo	2.350.000	0
Udbetalt udbytte	-2.350.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.350.000
	0	2.350.000
EGENKAPITAL I ALT	1.067.006	3.556.151

Note 5 - Hensættelse til eventualforpligtelser

Selskabet har ingen kautions-, garanti eller andre forpligtelser.