

EJENDOMSSELSKABET AF 10. FEBRUAR 1995 ApS

Jacob Erlandsens Gade 1, 1 tv
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

24/04/2017

Carsten Neubert
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EJENDOMSSELSKABET AF 10. FEBRUAR 1995 ApS

Jacob Erlandsens Gade 1, 1 tv

2100 København Ø

Telefonnummer: 20972888

CVR-nr: 18426080

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

TK REVISION GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB

Rødpilevænget 21

2880 Bagsværd

DK Danmark

CVR-nr: 30201795

P-enhed: 1012947085

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten 2016 for Ejendomsselskabet af 10. februar 1995 ApS.

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, den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østerbro, den 24/04/2017

Direktion

Carsten Neubert

Martin Skaaning Neubert

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 10. februar 1995 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 10. februar 1995 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet.

Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bagsværd, 24/04/2017

Tommy Kjær Nielsen
Registreret Revisor
TK REVISION GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 30201795

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter:

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt at drive import, export, marketing, franchise salg, franchise køb, salg, køb, licens,licensering, køb og salg af distributions-patenterings-, options- og forhandlingsrettigheder, køb og salg af optioner, investering, patentering, udvikling og distribution af kosttilskud, lægemidler, medicinalmidler eller dele deraf, naturlægemidler, medicinske apparater, virksomhed, virksomheder ogrelaterede aktiviteter helt, delvist, direkte og indirekte med videre.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets udvikling i regnskabsåret har været tilfredsstillende.

Forventet udvikling:

Selskabets nuværende aktivitetsniveau forventes, at være uændret til næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 10. februar 1995 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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. 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

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætning

Omsætning vedrører indtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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

Grunde og bygninger måles til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §38

(investeringsejendom). Der afskrives ikke på bygninger og grunde. Aktiver med en kostpris på under 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele som selskabet har til hensigt, at beholde over en længere årrække måles til balancedagens dagsværdi (børskurs).

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 kostpris svarende 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på opdragelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser som omfatter gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		19.355	18.995
Resultat af ordinær primær drift		19.355	18.995
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		116.950	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-11.411	-22.122
Andre finansielle indtægter		0	27.054
Øvrige finansielle omkostninger		-21.950	-54.200
Ordinært resultat før skat		102.944	-30.273
Skat af årets resultat		-25.159	6.660
Årets resultat		77.785	-23.613
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		77.785	-23.613
I alt		77.785	-23.613

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		1.900.000	1.685.000
Materielle anlægsaktiver i alt		1.900.000	1.685.000
Andre værdipapirer og kapitalandele			0
Finansielle anlægsaktiver i alt			0
Anlægsaktiver i alt		1.900.000	1.685.000
Udsudte skatteaktiver		97.576	122.735
Tilgodehavender i alt		97.576	122.735
Likvide beholdninger		16.153	46.584
Omsætningsaktiver i alt			169.319
Aktiver i alt		2.013.729	1.854.319

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		-10.355	-88.140
Egenkapital i alt		189.645	111.860
Gæld til realkreditinstitutter		482.523	484.898
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	482.523	484.898
Gæld til realkreditinstitutter		12.875	10.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.307.000	1.225.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.686	11.686
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.341.561	1.257.561
Gældsforpligtelser i alt		1.824.084	1.742.459
Passiver i alt		2.013.729	1.854.319

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	495.398	12.875	482.523	436.535
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	495.398	12.875	482.523	436.535

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 513.000 er der givet pant i ejendommen hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr.1.783.050.