

# **EJENDOMSSELSKABET KLOSTERRISVEJ 4A-C ApS**

Klosterrisvej 4  
3100 Hornbæk

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**24/05/2017**

---

**Laurits Lauritsen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET KLOSTERRISVEJ 4A-C ApS  
Klosterrisvej 4  
3100 Hornbæk

CVR-nr: 24215636  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Klosterisvej 4 A-C ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24/05/2017

## Direktion

Laurits Henning Lauritsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser betingelserne for at undlade af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje, drive og vedligeholde ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets drift udviser et overskud på kr.375.937 før skat. Skat af årets resultat indeholder en regulering for tidligere år på kr. 438.040. Årets resultat bliver negativt kr.193.889.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## 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 af- 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør indtægter fra grunde og bygninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til bygningernes drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

### 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. Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og skatterne i koncernen fordeles efter den fulde fordelingsmetode.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af nedskrivninger og akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris og der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	80-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

**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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

**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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		1.580.261	1.621.902
Andre eksterne omkostninger .....		-63.248	-598
Ejendomsomkostninger .....		-706.212	-557.994
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>810.801</b>	<b>1.063.310</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-166.392	-118.126
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>644.409</b>	<b>945.184</b>
Andre finansielle indtægter .....		11.427	20
Øvrige finansielle omkostninger .....		-279.899	-322.212
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>375.937</b>	<b>622.992</b>
Skat af årets resultat .....		-569.826	-136.100
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-193.889</b>	<b>486.892</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-193.889	486.892
<b>I alt .....</b>		<b>-193.889</b>	<b>486.892</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		32.631.479	28.616.940
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>32.631.479</b>	<b>28.616.940</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>32.631.479</b>	<b>28.616.940</b>
Andre tilgodehavender .....		2.084.208	190.375
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.084.208</b>	<b>190.375</b>
Likvide beholdninger .....		6.031	86.385
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.090.239</b>	<b>276.760</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>34.721.718</b>	<b>28.893.700</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.490.000	1.490.000
Overført resultat .....		11.401.540	11.595.429
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.891.540</b>	<b>13.085.429</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.292.221	722.395
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.292.221</b>	<b>722.395</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		12.582.438	13.184.349
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.582.438</b>	<b>13.184.349</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		600.000	534.165
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	350.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		7.355.519	1.017.362
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.955.519</b>	<b>1.901.527</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.537.957</b>	<b>15.085.876</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>34.721.718</b>	<b>28.893.700</b>

# Noter

## 1. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld, nom. tkr. 13.182, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31.december 2016 udgør tkr. 32.631.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på ialt tkr. 33.000.000, der giver pant i ovenstående grunde. Pantebrevet er i selskabets besiddelse