

A-Ejendom 2002 ApS

Universitetsparken 4

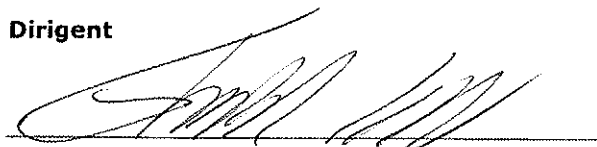
4000 Roskilde

CVR-nr. 26663164

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.05.2017

Dirigent



Navn: Thorkil Clement Kjær

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A-Ejendom 2002 ApS
Universitetsparken 4
4000 Roskilde

CVR-nr.: 26663164
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Thorkil Clemment Kjær
Jesper Bo Mortensen
Henrik Caprani Winkel

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for A-Ejendom 2002 ApS .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 20.05.2017

Direktion



Thor kil Clemment Kjær



Jesper Bo Mortensen



Henrik Caprani Winkel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A-Ejendom 2002 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A-Ejendom 2002 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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 brugerne 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 20.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. : 33963556



Steen Christensen

statsautoriseret revisor



Susanne Arnfred Møller

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 12-m Nymarken, Himmelev, beliggende Universitetsparken 4, 4000 Roskilde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et overskud på 420 t.kr., hvilket er tilfredsstillende.

Ledelsen har foreslået udbytte for regnskabsåret på 202 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Nettoomsætning		827.888	828
Andre driftsindtægter		2.138	0
Andre eksterne omkostninger		(142.205)	(146)
Driftsresultat		687.821	682
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver	1	168.409	0
Andre finansielle omkostninger	2	(374.829)	(383)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	9
Resultat før skat		481.401	308
Skat af årets resultat	3	(61.417)	(63)
Årets resultat		419.984	245
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		202.232	0
Overført resultat		217.752	245
		419.984	245

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Investeringsejendomme		9.602.721	9.603
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	9.602.721	9.603
 Anlægsaktiver		 9.602.721	 9.603
 Likvide beholdninger		 605.496	 61
 Omsætningsaktiver		 605.496	 61
 Aktiver		 10.208.217	 9.664

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Virksomhedskapital	5	250.000	250
Overført overskud eller underskud		451.253	233
Forslag til udbytte for regnskabsåret		202.232	0
Egenkapital		903.485	483
Udskudt skat	6	147.934	101
Hensatte forpligtelser		147.934	101
Gæld til realkreditinstitutter		8.094.352	8.457
Deposita		413.944	414
Langfristede gældsforpligtelser	7	8.508.296	8.871
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	194.508	188
Gæld til tilknyttede virksomheder		414.944	1
Skyldige sambeskatningsbidrag		15.050	0
Anden gæld		24.000	20
Kortfristede gældsforpligtelser		648.502	209
Gældsforpligtelser		9.156.798	9.080
Passiver		10.208.217	9.664
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	1.238.252	0	1.488.252
Ændring i regnskabspraksis	0	(1.004.751)	0	(1.004.751)
Korrigeret egenkapital primo	250.000	233.501	0	483.501
Årets resultat	0	217.752	202.232	419.984
Egenkapital ultimo	250.000	451.253	202.232	903.485

Noter

1. Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre kapitalandele vedrører regulering af prioritetsgæld fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Sammenligningstallene for gæld til realkreditinstitutter er ikke tilpasset, da Erhvervsstyrelsens overgangsbestemmelse er anvendt.

	2016	2015
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	374.829	383
	374.829	383

	2016	2015
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	15.050	0
Ændring af udskudt skat	46.367	63
	61.417	63

	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	9.602.721	231.422
Kostpris ultimo	9.602.721	231.422
Opskrivninger primo	1.297.279	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(1.297.279)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(231.422)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(231.422)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.602.721	0

Den offentlige ejendomsvurdering er pr.31. december 2016 oplyst til 8.900.000 kr.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Anpartskapitalen består af	250	1000	250.000
	250		250.000

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	147.934	101
	147.934	101

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	194.508	188	8.094.352	7.464.513
Deposita	0	0	413.944	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
	194.508	188	8.508.296	7.464.513

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i dansk sambeskatning og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de tekniske installationer, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for kassekredit i banken er der deponeret ejerpantebrev nom. 1.500 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 9.093 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med følgende ændringer som følge af den nye årsregnskabslov.

Investerings ejendomme måles til kostpris med fradrag af afskrivninger. Tidligere blev investerings ejendomme målt til dagsværdi. Ændringen er begrundet med, at ÅRL ikke længere tillader, at den til investeringsaktiviteten hørende gæld måles til dagsværdi. Herved kan der opstå et regnskabsmæssigt mismatch, fordi ejendommen måles til dagsværdi, mens gæld måles til amortiseret kostpris.

Effekten af den ændret regnskabspraksis for indregningen af investerings ejendommen har påvirket den indregnet værdi primo af ejendommen negativt med 1.297.279 kr., udskudt skat med 292.528 kr., samt egenkapital med 1.004.751 kr. Sammenligningstillene balance og egenkapital pr. 31.december 2015 er tilrettet.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med søsterselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris, med fradrag af afskrivninger.

Der er for 2016 tale om en ændring af regnskabspraksis og ejendommen er erhvervet i år 2002, hvorfor den resterende afskrivningsperiode udgør 35 år. Det er ledelsen vurdering, at den forventede scrapværdi af ejendommen efter 35 år, vil overstige den nuværende kostpris og som følge heraf foretages der ikke afskrivning af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.