

Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S

**Gl. Hellebækvej 70
3000 Helsingør**

CVR-nr. 28 10 03 37

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. april 2017

Frode Møller Nicolaisen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 4. april 2017

Direktion

Henrik Petersen
direktør

Bestyrelse

Finn Hømpner
formand

Frode Møller Nicolaisen
næst formand

Jesper Toustrup

Marina Hoffmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vor 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 4. april 2017

Ri
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Martin Sørensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S Gl. Hellebækvej 70 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 28 10 03 37 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemsted: Helsingør
Bestyrelse	Finn Hømpler, formand Frode Møller Nicolaisen, næstformand Jesper Toustrup Marina Hoffmann
Direktion	Henrik Petersen, direktør
Revision	Ri statsautoriseret revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 550.332, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 20.208.628.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 samt 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Øvrige bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Selskabsskat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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 optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Nettoomsætning		1.271.340	1.240
Andre eksterne omkostninger		<u>-241.285</u>	<u>-307</u>
Bruttoresultat		1.030.055	933
Resultat før af- og nedskrivninger		1.030.055	933
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-60.179</u>	<u>-87</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		969.876	846
Resultat før finansielle poster		969.876	846
Finansielle indtægter		6.681	9
Finansielle omkostninger		<u>-284.242</u>	<u>-299</u>
Resultat før skat		692.315	556
Skat af årets resultat	2	<u>-141.983</u>	<u>-120</u>
Årets resultat		<u>550.332</u>	<u>436</u>
Overført resultat		<u>550.332</u>	<u>436</u>
		<u>550.332</u>	<u>436</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		30.118.119	30.179
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>492.907</u>	<u>493</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>30.611.026</u>	<u>30.672</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.611.026</u>	<u>30.672</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.613</u>	<u>10</u>
Tilgodehavender		<u>9.613</u>	<u>10</u>
Likvide beholdninger		<u>837.627</u>	<u>2.016</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>847.240</u>	<u>2.026</u>
Aktiver i alt		<u>31.458.266</u>	<u>32.698</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		12.500.000	12.500
Overkurs ved emission		5.000.000	5.000
Overført resultat		<u>2.708.628</u>	<u>2.158</u>
Egenkapital	4	<u>20.208.628</u>	<u>19.658</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>770.432</u>	<u>628</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>770.432</u>	<u>628</u>
Banker		10.000.000	12.000
Deposita		<u>325.000</u>	<u>325</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>10.325.000</u>	<u>12.325</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.873	40
Anden gæld		<u>57.333</u>	<u>47</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>154.206</u>	<u>87</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.479.206</u>	<u>12.412</u>
Passiver i alt		<u>31.458.266</u>	<u>32.698</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>60.179</u>	<u>87</u>
	<u>60.179</u>	<u>87</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	60.189	60
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>-10</u>	<u>27</u>
	<u>60.179</u>	<u>87</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	152.307	120
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-10.324</u>	<u>0</u>
	<u>141.983</u>	<u>120</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>30.698.777</u>	<u>3.502.627</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>30.698.777</u>	<u>3.502.627</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>30.698.777</u>	<u>3.502.627</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	520.469	3.009.729
Årets afskrivninger	60.189	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-9</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>580.658</u>	<u>3.009.720</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>30.118.119</u>	<u>492.907</u>

Noter

4 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	12.500.000	5.000.000	2.158.296	19.658.296
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>550.332</u>	<u>550.332</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>12.500.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>2.708.628</u>	<u>20.208.628</u>

Noter

4 Egenkapital (fortsat)

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Ove res
Egenkapital 1. januar 2015	12.500	5.000	1
Årets resultat	0	0	
Egenkapital 31. december 2015	12.500	5.000	2

Selskabskapitalen består af 1.250.000 anparter à nominelt kr. 10. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2016 kr.	2015 t.kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	628.449	628
Hensat i året	141.983	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	770.432	628
Materielle anlægsaktiver	1.889.477	2.175
Skattemæssigt underskud	-1.119.045	-1.547
	770.432	628

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	12.000	10.000.000	0	10.000.000
Deposita	325	325.000	0	325.000
	12.325	10.325.000	0	10.325.000

Noter

7 Eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Realkreditlånet er afdragsfrit det næste år, hvorefter lånet tages til genforhandling.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån i kreditinstitutter er der udstedt et tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 14.000.