

Abildgårdsparken 8A ApS

CVR-nr. 28 84 95 59

Abildgårdsparken 8A
3460 Birkerød

Årsrapport 2016/17
(regnskabsperiode 1. oktober 2016 - 30. september 2017)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. oktober 2017

Stefan Sølvhøj Johansson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Abildgårdsparken 8A ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 30. oktober 2017

I direktionen:

Steen Dahl Andersen

Stefan Sølvhøj
Johansson

Niels Kristian Tordrup
Nielsen

Jesper Peter Falk

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Abildgårdsparken 8A ApS
Abildgårdsparken 8A
3460 Birkerød

CVR-nr.: 28 84 95 59
Stiftet: 21. juni 2005
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Steen Dahl Andersen
Stefan Sølvhøj Johansson
Niels Kristian Tordrup Nielsen
Jesper Peter Falk

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i udlejningsejendommen Abildgårdsparken 8A i Birkerød. Ejendommen er erhvervet i 2005 og hele ejendommen udlejes fuldt ud til Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen er finansieret med lån med afdrag for ca. 2,93 mio. kr. Alle lån er variabelt forrentet.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17	2015/16
Nettoomsætning		480.000	480.000
Andre eksterne omkostninger		-61.224	-63.770
Bruttoresultat		418.776	416.230
Af- og nedskrivninger	1	-33.501	-36.861
Driftsresultat		385.275	379.369
Finansielle omkostninger	2	-46.718	-60.651
Ordinært resultat før skat		338.557	318.718
Skat af årets resultat	3	-81.840	-78.210
Årets resultat		256.717	240.508
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		65.717	240.508
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		191.000	0
Disponeret i alt		256.717	240.508

Balance pr. 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Grunde og bygninger	4	3.833.014	3.866.515
Materielle anlægsaktiver		3.833.014	3.866.515
Anlægsaktiver		3.833.014	3.866.515
Aktiver i alt		3.833.014	3.866.515

Balance pr. 30. september

Passiver

	Note	2017	2016
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		48	-65.669
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		191.000	0
Egenkapital	5	691.048	434.331
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.930.689	2.049.570
Langfristede gældsforpligtelser		1.930.689	2.049.570
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	120.000	120.000
Kreditinstitutter	7	880.135	1.029.654
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	25.830
Selskabsskat		81.840	78.210
Anden gæld		129.302	128.920
Kortfristede gældsforpligtelser		1.211.277	1.382.614
Gældsforpligtelser		3.141.966	3.432.184
Passiver i alt		3.833.014	3.866.515
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	2016/17	2015/16
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, bygninger	33.501	36.861
	33.501	36.861
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.704	5.417
Øvrige finansielle omkostninger	39.014	55.234
	46.718	60.651
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	81.840	78.210
	81.840	78.210
	2017	2016
4 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober	4.953.778	4.953.778
Kostpris 30. september	4.953.778	4.953.778
Afskrivninger 1. oktober	1.087.263	1.050.402
Årets afskrivninger	33.501	36.861
Afskrivninger 30. september	1.120.764	1.087.263
Regnskabsmæssig værdi 30. september	3.833.014	3.866.515
Seneste offentlige ejendomsvurdering	4.250.000	

Noter

	2017	2016
5 Egenkapital		
Anpartskapital 1. oktober	500.000	500.000
Anpartskapital 30. september	500.000	500.000
Overført resultat 1. oktober	-65.669	-306.177
Forslag til årets resultatfordeling	65.717	240.508
Overført resultat 30. september	48	-65.669
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. oktober	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	191.000	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 30. september	191.000	0
Egenkapital 30. september	691.048	434.331

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30. september 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.050.689	120.000	1.930.689	1.450.689
	2.050.689	120.000	1.930.689	1.450.689

7 Kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er en kassekredit, hvor det er aftalt at trækingsretten nedbringes årligt med t.kr. 150. Pr. 30. september 2017 er trækingsretten t.kr. 1.088.

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med; Piaster Holding, statsautoriseret revisionsanpartsselskab og Piaster Revisorerne, statsautoriseret revisionsaktieselskab. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Herudover har selskabet stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabets samlede mellemværende med samme pengeinstitut.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld og prioritetslån til realkreditinstitutter på t.kr. 2.931, er der givet pant i grunde og bygninger for t.kr. 4.780. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 3.833 pr. 30. september 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver er præsenteret som henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen. Tidligere blev fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnet under afskrivninger i resultatopgørelsen.

Ændringen af regnskabspraksis har ingen indvirkning på årets resultat, egenkapital og balancesum for indeværende år samt i sammenligningstillene. Praksisændringen har kun betydning for det præsentationsmæssige i årsregnskabet.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden. Lejeindtægterne indregnes ekskl. moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, ejendommens drift, forsikring, administration mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle poster

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Bygninger	50 år	1.500.000
Forbedringer og ombygning	10-50 år	0
Grund	Afskrives ikke	1.500.000

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udløsing 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Stefan Sølvhøj Johansson

Direktør

Serienummer: CVR:25160037-RID:55324767

IP: 2.107.164.93

2017-10-30 18:58:55Z

NEM ID 

Steen Dahl Andersen

Direktør

Serienummer: CVR:25160037-RID:67629748

IP: 192.38.143.134

2017-10-30 19:38:35Z

NEM ID 

Niels Kristian Tordrup Nielsen

Direktør

Serienummer: CVR:25160037-RID:25603908

IP: 80.63.58.43

2017-10-30 20:09:26Z

NEM ID 

Jesper Peter Falk

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-501625926482

IP: 37.49.139.126

2017-10-31 08:33:56Z

NEM ID 

Stefan Sølvhøj Johansson

Dirigent

Serienummer: CVR:25160037-RID:55324767

IP: 37.49.139.126

2017-10-31 08:50:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CUIGW-QN28T-J60Z0-CI3VN-JUEZ5-34YY4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>