

EJENDOMSSELSKABET VÆRNEDAMSVEJ 3A, ST., TV. ApS

Grusgraven 9, 1
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

19/06/2018

Klara Gjerding
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET VÆRNEDAMSVEJ 3A, ST., TV. ApS
Grusgraven 9, 1
2880 Bagsværd

e-mailadresse: peter@excell-corp.dk

CVR-nr: 30817486

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Væredamsvej 3A, st. tv. ApS.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Det er endvidere vore opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder et retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18/06/2018

Direktion

Klara Gjerding

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel og udlejningsvirksomhed og andet der med naturlig forbundet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og årets resultat er i overensstemmelse med de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt begivenheder, der har væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

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.

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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat

fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapir omfatter andelsbeviser, som indregnes og måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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 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.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		4.969	-66.657
Resultat af ordinær primær drift		4.969	-66.657
Andre finansielle indtægter	1	0	803.600
Øvrige finansielle omkostninger	2	-86.202	-95.244
Ordinært resultat før skat		-81.233	641.699
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-81.233	641.699
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-81.233	641.699
I alt		-81.233	641.699

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.500.000	2.500.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	2.500.000	2.500.000
Anlægsaktiver i alt		2.500.000	2.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.278.524	1.308.803
Tilgodehavender i alt		1.278.524	1.308.803
Likvide beholdninger		338	384
Omsætningsaktiver i alt		1.278.862	1.309.187
Aktiver i alt		3.778.862	3.809.187

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	4	125.000	125.000
Overført resultat		310.982	392.214
Egenkapital i alt		435.982	517.214
Gæld til banker			0
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		2.425.000	2.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	2.425.000	2.500.000
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		75.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.376	20.378
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		667.847	681.595
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		154.657	90.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		917.880	791.973
Gældsforpligtelser i alt		3.342.880	3.291.973
Passiver i alt		3.778.862	3.809.187

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2017 kr.	2016 kr.
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0
Fortjeneste ved afhændelse af finansielle anlægsaktiver	0	803.600
Finansielle indtægter i øvrigt	0	0
	<u>0</u>	<u>803.600</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle udgifter i øvrigt	86.202	95.244
	<u>86.202</u>	<u>95.244</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kostpris primo	3.816.576	4.596.576
Tilgang	0	0
Afgang	0	780.000
Kostpris ultimo	<u>3.816.576</u>	<u>3.816.576</u>
Nettoopskrivninger primo	1.316.576	1.352.576
Årets nedskrivninger	0	0
Afgang	-0	36.000
Nettoopskrivninger ultimo	<u>1.316.576</u>	<u>1.316.576</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser. Der er ikke foretaget ændringer i anpartskapitalen de sidste 5 år.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gældsbreve	2.500.000	75.000	2.425.000	2.000.000
	2.500.000	75.000	2.425.000	2.000.000

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gældsbreve, 2.500 tkr., er der stillet sikkerhed i andre værdipapirer på 2,5 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. decemberr 2017 udgør 2.500 tkr.