

EJENDOMSSELSKABET VÆRNEDAMSVEJ 3A, ST., TV. ApS

Grusgraven 9, 1
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

09/06/2017

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

e-mailadresse: peter@excellcorp.dk

CVR-nr: 30817486

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016, samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 09/06/2017

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

Selskabet har i regnskabsåret afhændet den ene af selskabets andelsejendomme og herigennem realiseret et overskud. På dette grundlag har selskabet indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Indretning.lejede.lokaler.....	20.år.....	0.%.

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

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		-66.657	20.537
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-3.500
Resultat af ordinær primær drift		-66.657	17.037
Andre finansielle indtægter	1	803.600	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-95.244	-102.513
Ordinært resultat før skat		641.699	-85.476
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		641.699	-85.476
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		641.699	-85.476
I alt		641.699	-85.476

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Indretning af lejede lokaler		0	42.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	0	42.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.500.000	3.244.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	2.500.000	3.244.000
Anlægsaktiver i alt		2.500.000	3.286.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.308.803	465.137
Tilgodehavender i alt		1.308.803	465.137
Likvide beholdninger		384	9.348
Omsætningsaktiver i alt		1.309.187	474.485
Aktiver i alt		3.809.187	3.760.485

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	5	125.000	125.000
Overført resultat		392.214	-249.485
Egenkapital i alt		517.214	-124.485
Gæld til banker		0	618.435
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		2.500.000	2.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	2.500.000	3.118.435
Gæld til banker		0	51.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.378	20.060
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		681.595	596.564
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		90.000	98.411
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		791.973	766.535
Gældsforpligtelser i alt		3.291.973	3.884.970
Passiver i alt		3.809.187	3.760.485

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016 kr.	2015 kr.
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0
Fortjeneste ved afhændelse af finansielle anlægsaktiver	803.600	0
Finansielle indtægter i øvrigt	0	0
	803.600	0

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle udgifter i øvrigt	95.244	102.513
	95.244	102.513

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Indretning lejede lokaler kr.	2015. kr.
Kostpris primo	70.000	70.000
Tilgang	0	0
Afgang	-70.000	0
Kostpris ultimo	0	70.000
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivning primo	-28.000	-24.500
Årets afskrivning	0	-3.500
Tilbageførsel ved afgang	28.000	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-28.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	42.000

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2016 kr.	2015 kr.
Kostpris primo	4.596.576	4.596.576
Tilgang	0	0
Afgang	-780.000	0
Kostpris ultimo	3.816.576	4.596.576
Nettoopskrivninger primo	1.352.576	1.352.576
Årets nedskrivninger	0	0
Afgang	-36.000	0
Nettoopskrivninger ultimo	1.316.576	1.352.576
Regnskabsmæssig værdi	2.500.000	3.244.000
Salgssum, afhændede aktiver	1.547.600	
Bogført værdi	744.000	
Fortjeneste	803.600	

5. 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.

6. 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	0	2.500.000	2.500.000
	2.500.000	0	2.500.000	2.500.000

7. Oplysning om eventualforpligtelser

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

8. 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 2016 udgør 2.500 tkr.