

# **AASTRAND EJENDOMME ApS**

Arnold Nielsens Boulevard 64  
2650 Hvidovre

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**17/02/2017**

**René Aastrand**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	8
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	12
-------------------------	----

Balance .....	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	15
----------------------------	----

Noter .....	16
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           AASTRAND EJENDOMME ApS  
Arnold Nielsens Boulevard 64  
2650 Hvidovre

CVR-nr:               31876842  
Regnskabsår:       01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse**       Bank Nordik / Spar Nord

**Revisor**                REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB  
Kalundborgvej 60  
4300 Holbæk  
DK Danmark  
CVR-nr:               19720705  
P-enhed:              1003950290

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for Aastrand Ejendomme ApS.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 08/02/2017

**Direktion**

René Aastrand

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Aastrand Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aastrand Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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, 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 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**

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

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.

Holbæk, 08/02/2017

Roland Petersen  
registreret revisor

REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB  
CVR: 19720705

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom samt virksomhed naturligt forbundet hermed.



# Anvendt regnskabspraksis

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

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 og 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter faktureret salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt forbrugsudgifter, ejendomsskatter og forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke pålægges lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører

regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, maskiner samt andre anlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger 1	30 -50 år	0-50%

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.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende

efterfølgende regnskabsår.

### **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 acontoskatte. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

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.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som rentekomkostninger over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>838.035</b>	<b>780.501</b>
Personaleomkostninger .....	1	-441.896	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-156.993	-125.127
Andre driftsomkostninger .....			0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>239.146</b>	<b>655.374</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	310
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-261.212	-122.637
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-22.066</b>	<b>533.047</b>
Skat af årets resultat .....	4	3.000	-123.982
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-19.066</b>	<b>409.065</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	1.000.000
Overført resultat .....		-19.066	-590.935
<b>I alt</b> .....		<b>-19.066</b>	<b>409.065</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		10.817.969	3.546.997
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>10.817.969</b>	<b>3.546.997</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.817.969</b>	<b>3.546.997</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		52.076	108.337
Andre tilgodehavender .....		86.023	0
Periodeafgrænsningsposter .....		23.118	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>161.217</b>	<b>108.337</b>
Likvide beholdninger .....		149.515	705.904
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>310.732</b>	<b>814.241</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.128.701</b>	<b>4.361.238</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.018.367	1.037.433
Forslag til udbytte .....		0	1.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.143.367</b>	<b>2.162.433</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		12.000	15.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>12.000</b>	<b>15.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.976.692	0
Gæld til banker .....		976.426	1.247.393
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>5.953.118</b>	<b>1.247.393</b>
Gæld til banker .....		544.000	209.562
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		85.258	58.706
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.739.847	165.596
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		651.111	502.548
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.020.216</b>	<b>936.412</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.973.334</b>	<b>2.183.805</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.128.701</b>	<b>4.361.238</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	1.037.433	1.000.000	2.162.433
Betalt udbytte .....	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat .....	0	-19.066	0	-19.066
Egenkapital, ultimo .....	125.000	1.018.367	0	1.143.367

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	434.849	0
Andre omkostninger til social sikring	4.325	0
Øvrige personaleomkostninger	2.722	0
	<u>441.896</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	
0		

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	156.993	125.127
	<u>156.993</u>	<u>125.127</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	74.197	0
Øvrige renteomkostninger	187.015	122.637
	<u>261.212</u>	<u>122.637</u>

## 4. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	145.982
Regulering af udskudt skat	-3.000	-22.000
	<u>-3.000</u>	<u>123.982</u>



## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	5.179.873
Tilgang i årets løb	7.427.967
Afgang i årets løb	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.607.840</b>
Akkumulerede afskrivninger primo	1.632.878
Årets afskrivning	156.993
<b>Akkumulerede afskrivninger ultimo</b>	<b>1.789.871</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.817.969</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 3.900 efter mere end 5 år.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

### Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Københavns Stilladsudlejning ApS og Aastrand Holding ApS og hæfter som følge heraf solidarisk for sambeskatningens samlede selskabsskatter og udbytteskatter mv.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord er deponeret ejerpantebreve i ejendomme på ialt t.kr. 3.700.  
Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 3.680.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er deponeret ejerpantebreve i ejendomme på ialt t.kr. 5.385.

Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 7.146.