

Vedbæk Strandvej 391 ApS

Søbrinken 4

2840 Holte

CVR-nr. 33042981

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

Dirigent

Navn: Lars Christiansen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2016 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vedbæk Strandvej 391 ApS
Søbrinken 4
2840 Holte

CVR-nr.: 33042981
Stiftet: 24.06.2010
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Lars Christiansen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Vedbæk Strandvej 391 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 31.05.2017

Direktion

Lars Christiansen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vedbæk Strandvej 391 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vedbæk Strandvej 391 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Nykøbing F., den 31.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Christian Knud Jørgensen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Åres resultat udviser et overskud på 56.555 kr. Dette betragtes som mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 3.601.526 | 4.099 |
| Personaleomkostninger | 1 | (1.703.458) | (1.963) |
| Af- og nedskrivninger | 2 | <u>(1.424.350)</u> | <u>(1.015)</u> |
| Driftsresultat | | 473.718 | 1.121 |
| Andre finansielle indtægter | | 230.877 | 244 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(1.079.417)</u> | <u>(1.305)</u> |
| Resultat før skat | | (374.822) | 60 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>431.377</u> | <u>(26)</u> |
| Årets resultat | | <u>56.555</u> | <u>34</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>56.555</u> | <u>34</u> |
| | | <u>56.555</u> | <u>34</u> |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016 kr.</u> | <u>2015 t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Grunde og bygninger | | 103.695.538 | 104.618 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 196.571 | 848 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>103.892.109</u> | <u>105.466</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>103.892.109</u> | <u>105.466</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 35.478 | 429 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.032.463 | 500 |
| Andre tilgodehavender | | 2.029.966 | 2.094 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 634 | 264 |
| Tilgodehavender | | <u>3.098.541</u> | <u>3.287</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.609.889</u> | <u>3.068</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>4.708.430</u> | <u>6.355</u> |
| Aktiver | | <u>108.600.539</u> | <u>111.821</u> |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Virksomhedskapital | | 1.000.000 | 1.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 52.165.269 | 51.759 |
| Egenkapital | | 53.165.269 | 52.759 |
| Udskudt skat | | 15.555.929 | 15.889 |
| Hensatte forpligtelser | | 15.555.929 | 15.889 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 24.143.505 | 26.166 |
| Anden gæld | | 9.900.000 | 9.900 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 34.043.505 | 36.066 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 2.000.000 | 1.975 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 866.881 | 1.108 |
| Anden gæld | | 2.968.955 | 4.024 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 5.835.836 | 7.107 |
| Gældsforpligtelser | | 39.879.341 | 43.173 |
| Passiver | | 108.600.539 | 111.821 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 1.000.000 | 51.759.168 | 52.759.168 |
| Værdireguleringer | 0 | 448.136 | 448.136 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | (98.590) | (98.590) |
| Årets resultat | 0 | 56.555 | 56.555 |
| Egenkapital ultimo | 1.000.000 | 52.165.269 | 53.165.269 |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|---|--------------------|--|
| | kr. | t.kr. |
| 1. Personalemkostninger | | |
| Gager og lønninger | 1.677.728 | 1.948 |
| Andre omkostninger til social sikring | 25.730 | 15 |
| | 1.703.458 | 1.963 |
| | | |
| Antal ansatte pr. balancedagen | 2 | 2 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 2 | 2 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | t.kr. |
| 2. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 1.014.350 | 1.015 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 410.000 | 0 |
| | 1.424.350 | 1.015 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | t.kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | (431.377) | 26 |
| | (431.377) | 26 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | t.kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar |
| | kr. | kr. |
| Kostpris primo | 107.084.110 | 1.095.134 |
| Afgange | 0 | (560.000) |
| Kostpris ultimo | 107.084.110 | 535.134 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | (2.465.774) | (247.011) |
| Årets afskrivninger | (922.798) | (91.552) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (3.388.572) | (338.563) |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 103.695.538 | 196.571 |

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2016 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr. | Forfald efter 12 måneder 2016 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.000.000 | 1.975 | 24.143.505 | 16.143.505 |
| Anden gæld | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>9.900.000</u> | <u>9.900.000</u> |
| | <u>2.000.000</u> | <u>1.975</u> | <u>34.043.505</u> | <u>26.043.505</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for anden langfristet gæld er deponeret ejerpantebreve nom. 4.900 t.kr. og 5.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 103.696 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i den periode som lejeindtægten vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|---------|
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år |

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.