

Schultz-Andersen Ejendomme ApS

Erik Eriksens Gade 2, 5. tv., 2300 København S

CVR-nr. 33 16 20 73

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17/3 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsrapporten	9
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Schultz-Andersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2017

Direktion


Dorte Gro Schultz-Andersen


Bjarne Eik Schultz-Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Schultz-Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Schultz-Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

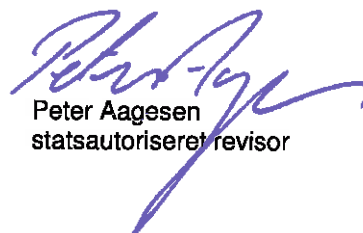
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. marts 2017

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Ramazan Turan
statsautoriseret revisor



Peter Aagesen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Schultz-Andersen Ejendomme ApS Erik Eriksens Gade 2, 5. tv. 2300 København S
	CVR-nr.: 33 16 20 73 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Direktion	Dorte Gro Schultz-Andersen Bjarne Eik Schultz-Andersen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udleje og sælge ejendomme og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 37.671, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 491.532.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste	62.646	53.082
Finansielle indtægter	0	42
Finansielle omkostninger	-13.774	-10.095
Resultat før skat	48.872	43.029
Skat af årets resultat	-11.201	-10.082
Årets resultat	37.671	32.947
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	37.671	32.947
	37.671	32.947

Balance 31. december

Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	603.607	603.607
Materielle anlægsaktiver	603.607	603.607
Anlægsaktiver i alt	603.607	603.607
Selskabsskat	0	5.978
Tilgodehavender	0	5.978
Likvide beholdninger	54.887	55.069
Omsætningsaktiver i alt	54.887	61.047
Aktiver i alt	658.494	664.654

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		411.532	373.862
Egenkapital		491.532	453.862
Gæld til realkreditinstitutter		137.042	193.792
Langfristede gældsforpligtelser	3	137.042	193.792
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	6.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.300	3.300
Selskabsskat		6.920	0
Anden gæld		5.000	5.000
Deposita		8.700	8.700
Kortfristede gældsforpligtelser		29.920	17.000
Gældsforpligtelser i alt		166.962	210.792
Passiver i alt		658.494	664.654

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	80.000	373.861	453.861
Årets resultat	0	37.671	37.671
Egenkapital 31. december	80.000	411.532	491.532

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.692	10.082
Regulering af skat vedrørende tidligere år	509	0
	<u>11.201</u>	<u>10.082</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	<u>603.607</u>
Kostpris 31. december	<u>603.607</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>603.607</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	193.792	143.042	6.000	113.042
	<u>193.792</u>	<u>143.042</u>	<u>6.000</u>	<u>113.042</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schultz-Andersen Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusivt moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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 selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til anskaffessummen med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelsen af omkostningerne, tillægges anskaffessummen som forbedringer. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger, som er indregnet i bruttoresultatet.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hvert enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelsen af ejendommenes indtægtsforhold tages der højde for de indgåede lejekontrakter, herunder den aktuelle leje, og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje og deposita. Lejeindtægten fradrages med de forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, som medgår til at oppebære lejeindtægten.

Afkastkravet fastsættes på grundlag af ledelsens vurdering.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommen afspejles i den opjorte dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver".

Nettoopreguleringen af investeringsejendommene føres på egenkapitalen under posten "overført resultat". Reguleringen af investeringsejendommen reguleres med den udskudte skat og indregnes som en hensat forpligtelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.