

# **EJENDOMSSELSKABET ASTERSVEJ ApS**

Struergade 12, 1 th  
2630 Taastrup

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/02/2017**

---

**Jan Hansen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET ASTERSVEJ ApS  
Struergade 12, 1 th  
2630 Taastrup

CVR-nr: 33754183  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Nykredit Bank  
Københavnsvej 45  
4000 Roskilde

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2016 for Ejendomsselskabet Astersvej ApS og indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen har i lighed med tidligere år besluttet at fravælge revision.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, men er ikke revideret.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Taastup, den 01/02/2017

## Direktion

Jan Georg Hansen  
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

## Usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten

Der er ikke fremkommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 256.963, og selskabets balance pr. 31/12 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.832.730.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

## **Generelt om indregning og måling:**

Indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

Aktiver og forpligtelser måles principielt til kostpris, eller til dagsværdi, hvis denne værdi er lavere end kostprisen.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser i henhold til de beskrevne regnskabsprincipper for de enkelte regnskabsposter.

## **Resultatopgørelse**

### **Nettoomsætning:**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

### **Finansielle poster:**

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteudgifter samt samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen. Desuden indregnes værdireguleringer på ejendomme.

### **Skat af årets resultat:**

Selskabet er sambeskattet med en dansk modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat korigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skatten består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat. Årets skat og udskudt skat er afsat med 22%.

**Balance****Materielle anlægsaktiver:**

Faste ejendomme måles til skønnet handelsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er væsentlige for den samlede værdiansættelse.

De enkelte ejendomme værdiansættes på grundlag af en markedsværdimodel, der er baseret på et forrentningskrav samt ejendommenes realiserede overskud for indeværende driftsår.

Nyanskaffede ejendomme optages til kostpris.

**Årlige lejeindtægter:**

Lejeindtægter er medtaget for indeværende regnskabsår.

**Driftsudgifter:**

De medtagne driftsudgifter omfatter skatter og afgifter, forsikringer, administration, renhold og vedligeholdelse, diverse udgifter mv.

**Markedsværdi:**

Markedsværdien beregnes herefter på grundlag af den enkelte ejendoms normale nettoresultat og et individuelt forrentningskrav, som udgør følgende:

Ejendommens normale driftsresultat 366.600

Forrentningsfaktor 7,5%

Seneste ejendomsværdi:

Ejendommen matr. nr. 7 hd. Sdr. Køge 3.200.000

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udbytte:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Gæld:**

Gæld, herunder prioritetsgæld måles til den nominelle værdi på balancedagen.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		413.872	313.576
Eksterne omkostninger .....		-76.758	-101.691
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>337.114</b>	<b>211.885</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>337.114</b>	<b>211.885</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		22.673	636.437
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-30.378	-31.641
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>329.409</b>	<b>816.681</b>
Skat af årets resultat .....	1	-72.446	-208.600
<b>Årets resultat .....</b>		<b>256.963</b>	<b>608.081</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	150.000
Overført resultat .....		256.963	458.000
<b>I alt .....</b>		<b>256.963</b>	<b>608.081</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		4.800.000	4.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.800.000</b>	<b>4.700.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		0	9.440
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>9.440</b>
Likvide beholdninger .....		1.051.436	73.710
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.051.436</b>	<b>83.150</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.851.436</b>	<b>4.783.150</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		1.832.730	1.575.767
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.832.730</b>	<b>2.575.767</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		351.340	331.166
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>351.340</b>	<b>331.166</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.499.791	1.593.392
Deposita .....		112.881	104.207
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.612.672</b>	<b>1.697.599</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		90.834	89.484
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		889.086	2.065
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		74.774	87.069
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.054.694</b>	<b>178.618</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.667.366</b>	<b>1.876.217</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.851.436</b>	<b>4.783.150</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode</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>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	1.000.000	0	1.575.767	0	2.575.767
Betalt udbytte .....	0	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	0	256.963	0	256.963
Egenkapital, ultimo .....	1.000.000	0	1.832.730	0	2.832.730

Anpartskapitalen udgør nom. kr. 1.000.000, fordelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan specificeres således:

Skat af årets skattepligtige indkomst	52.272
Ændring i udskudt skat	20.174
	<u>72.446</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

### Kostpris:

Kostpris primo	3.470.001
Tilgang, forbedringer	77.327
<b>Samlet kostpris pr. 31/12 2016</b>	<b><u>3.547.328</u></b>

### Opskrivninger:

Opskrivninger primo	1.229.999
Tilbageførte opskrivninger	0
Årets opskrivninger	22.673
<b>Samlet opskrivninger pr. 31/12 2016</b>	<b><u>1.252.672</u></b>

**Bogført værdi pr. 31/12 2016**

**4.800.000**

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Nom. gæld pr. 31/12 2016	Afdrag i 2017	Forfalden efter 5 år	Kursværdi pr. 31/12 2016
Nykredit, 1,0684 % p. a.	1.590.625	90.834	1.122.801	1.627.693
	<b><u>1.590.625</u></b>	<b><u>90.834</u></b>	<b><u>1.122.801</u></b>	<b><u>1.627.693</u></b>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

### **Ejendommen matr. nr. 7 hd, Sdr. Køge:**

Der er på ejendommen tinglyst et pantebrev på kr. 1.955.000, som ligger til sikkerhed for prioritetslån hos Nykredit. Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 4.800.000.