

Ejendomsselskabet Åbenrå 26-30 ApS

Årsrapport for 1.1.2016 – 31.12.2016

5. regnskabsår

CVR-nr. 34 58 97 55

Godkendt på selskabets
generalforsamling, den 27. april 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter til årsrapporten	16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab: Ejendomsselskabet Åbenrå 26-30 ApS
Avderødvej 27
2980 Kokkedal
CVR-nr. 34 58 97 55
Hjemstedskommune: Fredensborg

Direktion: Jesper Favre-Bulle Malling Petersen
Thomas Favre-Bulle Malling

Revision: Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Åbenrå 26-30 ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 27. april 2017

Direktion:

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Thomas Favre-Bulle Malling

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Åbenrå 26-30 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Åbenrå 26-30 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 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 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.

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 årsregnskabet

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 tilside-sættelse 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVSORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

København, den 27. april 2017

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og besidde fast ejendom i anlægsøjemed samt anden dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat før skat blev et overskud på 4,7 mio. kr.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Fremtidsudsigter

Der forventes et positivt resultat før skat for 2017.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Åbenrå 26-30 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse-B virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld og kurstab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – FORTSAT

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af koncernen. Moderselskabet RP Holding Sletten ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Ejendomme

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingerne sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendomme tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske enhed.

Selskabet er sambeskattet med danske virksomheder i CFP Group A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Med mindre andet er angivet, er alle tal angivet i 1.000 Dkk.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	1.878	1.024
3 Værdiregulering af ejendom	3.179	-2.616
Andre driftsindtægter	0	3.821
1 Finansielle omkostninger	<u>-339</u>	<u>-387</u>
Resultat før skat	4.718	1.842
2 Skat af årets resultat	<u>-1.038</u>	<u>-276</u>
Årets resultat	<u><u>3.680</u></u>	<u><u>1.566</u></u>
 Der foreslås fordelt således:		
Overført til næste år	3.680	-9.434
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>11.000</u>
	<u><u>3.680</u></u>	<u><u>1.566</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
3 Ejendomme	<u>40.031</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>40.031</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Ejendomme til videresalg	<u>0</u>	<u>37.000</u>
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>37.000</u>
Andre tilgodehavender	<u>12</u>	<u>225</u>
Tilgodehavender i alt	<u>12</u>	<u>225</u>
Likvide beholdninger	<u>380</u>	<u>1.297</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>392</u>	<u>38.522</u>
AKTIVER I ALT	<u>40.423</u>	<u>38.522</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
PASSIVER		
4 Egenkapital		
Selskabskapital	80	80
Overført resultat	4.446	766
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>11.000</u>
Egenkapital i alt	<u>4.526</u>	<u>11.846</u>
Hensatte forpligtelser		
2 Udskudt skat	<u>3.014</u>	<u>2.315</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.014</u>	<u>2.315</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
5 Prioritetsgæld	<u>19.627</u>	<u>19.797</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.627</u>	<u>19.797</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	170	171
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.045	1.887
Skyldig koncernskat	339	777
Anden gæld	<u>700</u>	<u>1.729</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.256</u>	<u>4.564</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>32.883</u>	<u>24.361</u>
PASSIVER I ALT	<u>40.423</u>	<u>38.522</u>
6 Eventualposter		
7-8 Andre noter		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2016	2015
1 Finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede selskaber	-182	-103
Rente af prioritetsgæld	-154	-280
Andre finansieringsudgifter	-3	-4
	<u>-339</u>	<u>-387</u>
2 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	-339	-777
Regulering af udskudt skat vedr. året	-699	501
I alt	<u>-1.038</u>	<u>-276</u>
Udskudt skat er ændret således:		
Saldo 1. januar	2.315	2.816
Årets regulering	699	-501
Saldo 31. december	<u>3.014</u>	<u>2.315</u>
3 Ejendomme		
Anskaffelsessum 1.1	0	0
Tilgang 1.1.2016	37.000	0
Afgang	-148	0
Anskaffelsessum 31.12.	<u>36.852</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 1.1.	0	0
Årets regulering	3.179	0
Regulering til dagsværdi 31.12	3.179	0
Bogført værdi 31.12	<u>40.031</u>	<u>0</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**4 Egenkapital**

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regn- skabsåret</u>	<u>Egen- kapital i alt</u>
Saldo 1. januar 2016	80	766	11.000	11.846
Årets resultat	-	3.680	-	3.680
Udbytte	-	-	-11.000	-11.000
	<u>80</u>	<u>4.446</u>	<u>0</u>	<u>4.526</u>

Selskabskapitalen består af 80 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

5 Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld 19.627 tkr. forfalder 19.114 tkr. til betaling senere end fem år efter balancetidspunktet.

6 Eventualposter m.v.***Sambeskattede selskaber.***

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet RP Holding Sletten ApS, CVR-nr. 30 61 26 55 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

7 Ejerforhold

C.F.P. Ejendomme A/S, Fredensborg, ejer 100 % af selskabets kapital.

8 Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for CFP Group A/S, Cvr-nr. 73 32 80 12, og RP Holding Sletten ApS, Cvr-nr. 30 61 26 55 Avderødvej 27, 2980 Kokkedal, hvor koncernregnskab kan rekvireres.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Favre-Bulle Malling

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-785515741827

IP: 80.161.22.186

2017-04-27 08:57:18Z

NEM ID 

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-475605594416

IP: 141.105.105.29

2017-04-27 09:19:59Z

NEM ID 

John Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1277991615279

IP: 212.98.75.202

2017-04-27 13:18:58Z

NEM ID 

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-475605594416

IP: 141.105.105.29

2017-04-27 13:30:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3NFME-13V4H-AKNHQ-LYK11-Y0B1T-PI2PJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>