
Ejendommen Undalsvej 3 ApS

Amtsvejen 312, 3390 Hundested

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 34 70 39 73

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/4 2017

René Bjerg Christensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendommen Undalsvej 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 21. april 2017

Direktion

René Bjerg Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendommen Undalsvej 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Undalsvej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Hillerød, den 21. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Munk

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Undalsvej 3 ApS
Amtsvejen 312
3390 Hundested

CVR-nr.: 34 70 39 73
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Halsnæs

Direktion

René Bjerg Christensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendommen Undalsvej 3 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er handel med ejendomme og udlejning af ejendomme, samt en hvilken som helst dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 139.734, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.493.608.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Usædvanlige forhold

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

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 968.624 | 826.749 |
| Personaleomkostninger | 1 | -512.680 | -360.504 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2 | -156.155 | -151.854 |
| Resultat før finansielle poster | | 299.789 | 314.391 |
| Finansielle indtægter | | 5.755 | 5.138 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -124.827 | -132.729 |
| Resultat før skat | | 180.717 | 186.800 |
| Skat af årets resultat | 4 | -40.983 | -62.686 |
| Årets resultat | | 139.734 | 124.114 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat | | 139.734 | 124.114 |
| | | 139.734 | 124.114 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 6.513.434 | 6.206.853 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 6.000 | 12.000 |
| Indretning af lejede lokaler | | 79.847 | 119.771 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 6.599.281 | 6.338.624 |
| Anlægsaktiver | | 6.599.281 | 6.338.624 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 26.014 | 30.886 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 42.603 | 28.855 |
| Tilgodehavender | | 68.617 | 59.741 |
| Likvide beholdninger | | 154.170 | 138.232 |
| Omsætningsaktiver | | 222.787 | 197.973 |
| Aktiver | | 6.822.068 | 6.536.597 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 1.413.608 | 1.273.873 |
| Egenkapital | 6 | 1.493.608 | 1.353.873 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 106.673 | 100.274 |
| Hensatte forpligtelser | | 106.673 | 100.274 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.434.157 | 3.603.772 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 3.434.157 | 3.603.772 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 171.671 | 170.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 321.171 | 77.793 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 644.640 | 602.107 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 43.661 | 7.232 |
| Selskabsskat | | 34.584 | 33.200 |
| Deposita | | 179.774 | 161.250 |
| Anden gæld | | 392.129 | 427.096 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.787.630 | 1.478.678 |
| Gældsforpligtelser | | 5.221.787 | 5.082.450 |
| Passiver | | 6.822.068 | 6.536.597 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |
| Nærtstående parter | 9 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 505.000 | 360.000 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.797 | 0 |
| Andre personaleomkostninger | 1.883 | 504 |
| | <u>512.680</u> | <u>360.504</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 156.155 | 151.854 |
| | <u>156.155</u> | <u>151.854</u> |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 29.334 | 53.616 |
| Andre finansielle omkostninger | 95.493 | 79.113 |
| | <u>124.827</u> | <u>132.729</u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 34.584 | 33.200 |
| Årets udskudte skat | 6.399 | 29.486 |
| | <u>40.983</u> | <u>62.686</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Indretning af le- jede lokaler |
|---|--------------------------|---|-----------------------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 6.530.817 | 30.000 | 199.619 |
| Tilgang i årets løb | 416.812 | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december | <u>6.947.629</u> | <u>30.000</u> | <u>199.619</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 323.964 | 18.000 | 79.848 |
| Årets afskrivninger | 110.231 | 6.000 | 39.924 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>434.195</u> | <u>24.000</u> | <u>119.772</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>6.513.434</u> | <u>6.000</u> | <u>79.847</u> |

6 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 80.000 | 1.273.874 | 1.353.874 |
| Årets resultat | 0 | 139.734 | 139.734 |
| Egenkapital 31. december | <u>80.000</u> | <u>1.413.608</u> | <u>1.493.608</u> |

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Selskabskapital 1. januar | 80.000 | 80.000 | 80.000 | 80.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kapitalnedsættelse | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Selskabskapital 31. december | <u>80.000</u> | <u>80.000</u> | <u>80.000</u> | <u>80.000</u> |

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2016</u> DKK | <u>2015</u> DKK |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 2.739.575 | 2.907.519 |
| Mellem 1 og 5 år | 694.582 | 696.253 |
| Langfristet del | <u>3.434.157</u> | <u>3.603.772</u> |
| Inden for 1 år | <u>171.671</u> | <u>170.000</u> |
| | <u>3.605.828</u> | <u>3.773.772</u> |

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | <u>6.513.434</u> | <u>6.206.853</u> |
|---|------------------|------------------|

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nordsjællands Industriservice ApS, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

René Bjerg Christensen

Ultimativ hovedanpartshaver og direktør

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Nordsjællands Industriservice ApS, Amtsvejen 312, 3390 Hundested

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Undalsvej 3 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodens fakturerede husleje.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt kontorhold mv.

Noter, regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|---|----------|
| Bygninger | 25-50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |
| Indretning af lejede lokaler | 5 år |

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter, regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter, regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.