

EJENDOMMEN 352A ApS

Nordre Strandvej 352 A
3100 Hornbæk

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

14/07/2018

Michael Kanstrup-Pedersen

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMMEN 352A ApS
Nordre Strandvej 352 A
3100 Hornbæk

CVR-nr: 36467347
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor CTM REVISION, STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Hermodsvej 5A, st. th.
8230 Åbyhøj
DK Danmark
CVR-nr: 33160364
P-enhed: 1016330201

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Ejendommen 352A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 13/07/2018

Direktion

Anahid Kanstrup-Pedersen

Thuy Ngoc Hien Cao

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets ledelse kan oplyse, at betingelserne for fravalg af revision er overholdt. Selskabets ledelse har for det kommende regnskabsår derfor fravalgt revisionspligten.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendommen 352A ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendommen 352A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 13/07/2018

Carsten Mikkelsen , mne28658

Statsautoriseret revisor

CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 33160364

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at eje ejendomme, og virksomhed der er naturligt forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Årets resultat er påvirket negativt af nedskrivning på tilgodehavende med t.kr. 175. Der forventes et positivt resultat næste år.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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 eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er resultatopgørelsens øverste poster sammendraget til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra ejendomsudlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelsen.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

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 m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og scrapværdi:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	48 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte omkostninger)

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Den aktuelle skatteforpligtelse er beregnet med en skattesats på 22% og udskudt skat er beregnet med en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		237.623	270.185
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-26.930	-26.930
Resultat af ordinær primær drift		210.693	243.255
Andre finansielle indtægter	1	8.582	3.723
Nedskrivning af finansielle aktiver		-175.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-46.882	-95.202
Ordinært resultat før skat		-2.607	151.776
Skat af årets resultat		-39.703	-33.849
Årets resultat		-42.310	117.927
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-42.310	117.927
I alt		-42.310	117.927
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	3		

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		2.492.280	2.519.210
Materielle anlægsaktiver i alt		2.492.280	2.519.210
Anlægsaktiver i alt		2.492.280	2.519.210
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		82.360	149.912
Periodeafgrænsningsposter		0	5.118
Tilgodehavender i alt		82.360	155.030
Omsætningsaktiver i alt		82.360	155.030
Aktiver i alt		2.574.640	2.674.240

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		222.811	265.121
Egenkapital i alt		272.811	315.121
Hensættelse til udskudt skat		170.278	176.203
Hensatte forpligtelser i alt		170.278	176.203
Gæld til realkreditinstitutter		1.767.914	1.879.735
Deposita		86.118	78.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.854.032	1.957.735
Gæld til realkreditinstitutter		65.269	69.406
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.231	80.950
Skyldig selskabsskat		99.870	53.890
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.149	20.935
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		277.519	225.181
Gældsforpligtelser i alt		2.131.551	2.182.916
Passiver i alt		2.574.640	2.674.240

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	265.121	315.121
Årets resultat	0	-42.310	-42.310
Egenkapital, ultimo	50.000	222.811	272.811

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2017 kr.	2016 kr.
Renteindtægter i øvrigt	8.582	3.723
	8.582	3.723

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	-46.882	-95.202
	-46.882	-95.202

3. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	2017 kr.	2016 kr.
Nedskrivning af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-175.000	0

Posten vedrører nedskrivning på tilgodehavende hos Tandlægehuset Praksis24 Holding 1 ApS, og indgår i posten "Nedskrivning af finansielle aktiver".

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.833.183	65.269	1.767.914	1.425.582
Deposita	86.118	0	86.118	86.118
	1.919.301	65.269	1.854.032	1.511.700

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr 1.833 har selskabet stillet sikkerhed i ejendom med kr. 2.295.000. Bogført værdi af ejendommen udgør kr. 2.492.280.

Selskabet har stillet sikkerhed i ejerpantebrev kr. 1.600.000 for selskabets og associeret selskabs engagement hos pengeinstitutter. Låneengagementet udgør pr. statusdagen kr. 1.409.895. Bogført værdi af ejendommen udgør kr. 2.492.280.

Selskabet indestår som selvskyldnerkaution sammen med øvrige kautionister for bankgæld kr. 1.409.895 i associeret virksomhed Tandlægehuset Praksis24 Holding 1 ApS.