

EJENDOMMEN 352A ApS

Nordre Strandvej 352
3100 Hornbæk

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

02/08/2017

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
3100 Hornbæk

CVR-nr: 36467347
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor CTM REVISION, STATS AUTORISERET REVISIONS ANPARTS SELSKAB
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 2016 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 2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 02/08/2017

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 2016 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, 02/08/2017

Carsten Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
CTM REVISION, STATS-AUTORISERET 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

Under hensyntagen til, at det er konstateret, at der i tidligere år ikke har været foretaget afskrivning på selskabets ejendom i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, er det valgt at ændre regnskabspraksis, så der med tilbagevirkende kraft foretages afskrivninger. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Der foretages afskrivning over 50 år på selskabets ejendom.

For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

Under hensyntagen til, at det er konstateret, at der i tidligere år ikke har været afsat udskudt skat vedrørende selskabets ejendom, er dette korrigeret med tilbagevirkende kraft.

For en beskrivelse af korrektionen af fejlen tidligere år henvises til afsnittet "Korrektion af fejl tidligere år" i anvendt regnskabspraksis.

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes ligeledes et positivt resultat næste år.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Generelt

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der har ikke i tidligere år været foretaget afskrivning på selskabets ejendom i strid med årsregnskabsloven. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Der afskrives på selskabets ejendom over 50 år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringer udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat før skat er formindsket med kr. 26.930.
- Årets skat af praksisændringer udgør kr. 0.
- Årets resultat efter skat er formindsket med kr. 26.930
- Balancesummen er formindsket med med kr. 80.790.
- Egenkapitalen er formindsket med med kr. 80.790.

For 2015 er årets resultat efter skat formindsket med t.kr. 27, og egenkapitalen pr. 31. december 2015 er formindsket med t.kr. 54.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Korrektion af fejl tidligere år

Der har ikke i tidligere år været afsat udskudt skat vedrørende selskabets ejendom.

Den akkumulerede virkning af praksisændringer udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat før skat er forbedret med kr. 0.
- Årets skat af praksisændringer udgør kr. 5.925.
- Årets resultat efter skat er forbedret med kr. 5.925
- Balancesummen er forøget med med kr. 176.203.
- Egenkapitalen er formindsket med med kr. 176.203.

For 2015 er årets resultat efter skat forbedret med t.kr. 6, og egenkapitalen pr. 31. december 2015 er formindsket med t.kr. 182.

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:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	48 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris 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 nettoppengestrømme 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

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		270.185	98.509
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-26.930	-26.930
Resultat af ordinær primær drift		243.255	71.579
Andre finansielle indtægter	1	3.723	3.950
Øvrige finansielle omkostninger	2	-95.202	-92.876
Ordinært resultat før skat		151.776	-17.347
Skat af årets resultat		-33.849	3.692
Årets resultat		117.927	-13.655
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		117.927	-13.655
I alt		117.927	-13.655

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		2.519.210	2.546.140
Materielle anlægsaktiver i alt		2.519.210	2.546.140
Anlægsaktiver i alt		2.519.210	2.546.140
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		149.912	0
Periodeafgrænsningsposter		5.118	0
Tilgodehavender i alt		155.030	0
Omsætningsaktiver i alt		155.030	0
Aktiver i alt		2.674.240	2.546.140

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		265.121	147.194
Egenkapital i alt		315.121	197.194
Hensættelse til udskudt skat		176.203	182.127
Hensatte forpligtelser i alt		176.203	182.127
Gæld til realkreditinstitutter		1.879.735	2.101.555
Deposita		78.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.957.735	2.101.555
Gæld til realkreditinstitutter		69.406	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.950	0
Skyldig selskabsskat		53.890	14.116
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		20.935	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		225.181	65.264
Gældsforpligtelser i alt		2.182.916	2.166.819
Passiver i alt		2.674.240	2.546.140

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	383.181	433.181
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som korrektion af fejl	0	-182.127	-182.127
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer ...	0	-53.860	-53.860
Årets resultat	0	117.927	117.927
Egenkapital, ultimo	50.000	265.121	315.121

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	3.723	3.950
	3.723	3.950

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	-95.202	-92.876
	-95.202	-92.876

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	1.949.141	69.405	1.879.735	1.515.719
Deposita	78.000	0	78.000	78.000
	2.027.141	69.405	1.957.735	1.593.719

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr 1.949 har selskabet stillet sikkerhed i ejendom med kr. 2.295.000. Bogført værdi af ejendommen udgør kr. 2.519.210.

Selskabet har stillet sikkerhed i ejerpantebrev kr. 1.600.000 for selskabets og associerets selskabs engagement hos pengeinstitutter. Låneengagementet udgør pr. statusdagen kr. 1.461.161. Bogført værdi af ejendommen udgør kr. 2.519.210.