



Edelgavevej 5 A/S

Edelgavevej 5, 2765 Smørum

CVR-nr. 49 38 45 13

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2017.

Jørn Martin Bank
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Edelgavevej 5 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 15. marts 2017

Direktion

Birgit Marie Larsen

Bestyrelse

Jørn Martin Bank
Formand

Poul Iver Jørgensen

Annette Marie Løvgren Larsen

Birgit Marie Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Edelgavevej 5 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Edelgavevej 5 A/S 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 regnskabsbrugere 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 tilsidesættelse 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Roskilde, den 15. marts 2017

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

René Mørch Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Edelgavevej 5 A/S Edelsgavevej 5 2765 Smørum Telefon: 44 97 55 52 CVR-nr.: 49 38 45 13 Stiftet: 31. maj 1974 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 43. regnskabsår
Bestyrelse	Jørn Martin Bank, Formand Poul Iver Jørgensen Annette Marie Løvgren Larsen Birgit Marie Larsen
Direktion	Birgit Marie Larsen
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Danske Bank, Hovedvejen 108, 2730 Herlev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejningsvirksomhed. Selskabets ejendomme er sat til salg og forventes solgt indenfor 1-2 år. Når dette er sket forventes selskabet at blive likvideret ved en solvent likvidation.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 563 t.kr. mod -453 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -194 t.kr. mod -2.062 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste	563.003	-452.965
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-597.493	-1.370.000
Driftsresultat	-34.490	-1.822.965
Andre finansielle indtægter	0	2.390
1 Øvrige finansielle omkostninger	-159.405	-241.291
Resultat før skat	-193.895	-2.061.866
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-193.895	-2.061.866
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-193.895	-2.061.866
Disponeret i alt	-193.895	-2.061.866

Balance 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	197.370	197.370
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	102.793	205.586
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>300.163</u>	<u>402.956</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>300.163</u>	<u>402.956</u>
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	1.338.400	2.838.398
Varebeholdninger i alt	<u>1.338.400</u>	<u>2.838.398</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75.438	88.154
Andre tilgodehavender	762.582	1.700.000
Tilgodehavender i alt	<u>838.020</u>	<u>1.788.154</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	273.574
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>273.574</u>
Likvide beholdninger	290.088	107.584
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.466.508</u>	<u>5.007.710</u>
Aktiver i alt	<u>2.766.671</u>	<u>5.410.666</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Reserve for opskrivninger	0	970.428
6	Overført resultat	590.317	-186.218
	Egenkapital i alt	<u>1.090.317</u>	<u>1.284.210</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>630.065</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>630.065</u>
	Gældsforpligtelser	0	20.702
	Gæld til pengeinstitutter	650.040	1.920.655
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	230.000	830.183
	Anden gæld	796.314	724.851
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.676.354</u>	<u>3.496.391</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.676.354</u>	<u>4.126.456</u>
	Passiver i alt	<u>2.766.671</u>	<u>5.410.666</u>

7 Eventualposter

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	159.405	241.291
	159.405	241.291
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	1.032.771	1.032.771
Kostpris 31. december 2016	1.032.771	1.032.771
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-835.401	-835.401
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	-835.401	-835.401
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	197.370	197.370
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2016	1.307.491	1.601.905
Afgang i årets løb	0	-294.414
Kostpris 31. december 2016	1.307.491	1.307.491
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-1.101.905	-1.101.905
Årets nedskrivninger	-102.793	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	-1.204.698	-1.101.905
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	102.793	205.586
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	500.000	500.000
	500.000	500.000

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
	kr.	kr.
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	970.428	2.315.709
Korrektion primo, udskudt skat	0	302.168
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-1.293.904	-2.196.599
Ændring i udskudt skat opløst opskrivning.	323.476	549.150
	<u>0</u>	<u>970.428</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-186.218	530.369
Korrektion primo, vedr. fejl tidligere år	0	-302.168
Årets overførte overskud eller underskud	-193.895	-2.061.866
Opløsning af opskrivningsshenlæggelse	970.430	1.647.447
	<u>590.317</u>	<u>-186.218</u>
7. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Leasingforpligtelser:		
Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 454 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 27 og 31 måneder og en samlet restleasingydelse inkl. tilbagekøbsforpligtelse på 1.411 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Edelgavevej 5 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme og driftsmateriel

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

Omkostninger vedr. udlejning af ejendomme og driftsmateriel indeholder omkostninger medgået til udlejningsaktiviteten.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Leasingkontrakter

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg indregnes til den laveste værdi af kostpris og forventet nettorealiseringsværdi.

Nettorealiseringsværdien opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektivere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.