

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76
Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen
www.jws-revision.dk

Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973

**c/o Christian Kruse-Madsen
Piet Heins Vej 7
2960 Rungsted Kyst**

CVR-nr. 49 77 99 17

Årsrapport for 2016

(43. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30. maj 2017

Christian Kruse-Madsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973
Piet Heins Vej 7
2960 Rungsted Kyst

Regnskabsår 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion Christian Kruse-Madsen

Bestyrelse Christian Kruse-Madsen
Annemarie Kruse-Madsen
Charlotte Madsen Pringle

Revisor JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973 for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Rungsted Kyst, den 26. maj 2017

Direktion:

Christian Kruse-Madsen

I bestyrelsen:

Christian Kruse-Madsen

Annemarie Kruse-Madsen

Charlotte Madsen Pringle

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973 for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, 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 revisorer's Etiske 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.

Hørsholm, den 26. maj 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og er i hovedsagen som følger:

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 tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodens lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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.

Balancen

Bygninger og grunde

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne vurderes lavere.

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

Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid baseret på aktivernes forventede brugstid, som er skønnet til 40 - 80 år. Restværdier er skønnet til kr. 0.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til anskaffessum eller til genindvindingsværdien, hvor denne vurderes lavere.

Andre kapitalandele og værdipapirer

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen samt børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen..

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Resultatopgørelse for 1. januar 2016 - 31. december 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	4.009	904.444
3 Afskrivninger.....	<u>43.210</u>	<u>60.296</u>
Resultat før finansielle poster	-39.201	844.148
Finansielle indtægter.....	932.047	132.978
Finansielle omkostninger.....	<u>177.943</u>	<u>268.863</u>
Resultat før skat	714.903	708.263
4 Skat af årets resultat.....	<u>155.484</u>	<u>329.569</u>
Årets resultat	<u>559.419</u>	<u>378.694</u>
Resultatfordeling		
Overført resultat til næste år.....	<u>559.419</u>	<u>378.694</u>
	<u>559.419</u>	<u>378.694</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	31.12.2016	31.12.2015
Grunde og bygninger.....	2.674.072	2.778.084
Materielle anlægsaktiver i alt	2.674.072	2.778.084
Kapitalandele i associerede virksomheder.....	40.000	40.000
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	9.661.730	7.058.149
Andre tilgodehavender.....	4.301.109	7.880.018
Finansielle anlægsaktiver i alt	14.002.839	14.978.167
Anlægsaktiver i alt	16.676.911	17.756.251
Andre tilgodehavender.....	523.572	418.999
Tilgodehavender i alt	523.572	418.999
Likvide beholdninger	2.497.085	894.550
Omsætningsaktiver i alt	3.020.657	1.313.549
Aktiver i alt.....	19.697.568	19.069.800

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Virksomhedskapital.....	1.000.000	1.000.000
Reserve for opskrivninger.....	1.800.747	1.814.861
Overført resultat.....	<u>16.523.736</u>	<u>15.950.203</u>
Egenkapital i alt	<u>19.324.483</u>	<u>18.765.064</u>
Andre hensatte forpligtelser.....	331.122	175.638
Hensatte forpligtelser.....	<u>331.122</u>	<u>175.638</u>
Anden gæld.....	41.963	129.098
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>41.963</u>	<u>129.098</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>41.963</u>	<u>129.098</u>
Passiver i alt.....	<u>19.697.568</u>	<u>19.069.800</u>

- 1 Væsentligste aktivitet
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Reserve</u> <u>for</u> <u>opskrivninger</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
2015				
Egenkapital primo.....	1.000.000	2.439.890	14.770.190	18.210.080
Årets resultat.....			378.694	378.694
Opløsning af tidligere års opskrivning....		-625.029	625.029	0
Skat af egenkapitalbevægelser.....			176.290	176.290
Egenkapital ultimo.....	<u>1.000.000</u>	<u>1.814.861</u>	<u>15.950.203</u>	<u>18.765.064</u>
2016				
Egenkapital primo.....	1.000.000	1.814.861	15.950.203	18.765.064
Årets resultat.....			559.419	559.419
Regulering opskrivningshenlæggelse....		-14.114	14.114	0
Egenkapital ultimo.....	<u>1.000.000</u>	<u>1.800.747</u>	<u>16.523.736</u>	<u>19.324.483</u>
Virksomhedskapitalen består af:				
Aktieklasser A á kr. 1.000.....	88.000			
Aktieklasser B á kr. 1.000.....	792.000			
Aktieklasser C á kr. 1.000.....	120.000			
	<u>1.000.000</u>			

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de forgående 4 år.

Noter

1 Væsentligste aktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

2 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsperioden alene beskæftiget direktøren, som ikke har oppebåret vederlag.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	43.210	60.296
Afskrivninger i alt.....	<u>43.210</u>	<u>60.296</u>
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	0	0
Forskydning i udskudt skat.....	155.484	329.569
Skat af årets resultat.....	<u>155.484</u>	<u>329.569</u>

Selskabet har ikke betalt selskabsskat i regnskabsperioden.

5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser m.v.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt nom. tkr. 300, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 2.674. Ejerpantebrevet ligger ikke til sikkerhed for nogen gæld.

Ejendommens ejerforeninger har tinglyst sikkerhed for samlet tkr. 105 for eventuelle udeståender. Gæld til ejerforeninger er på statusdagen kr. 0.