

Tangstedter Landstrasse ApS

Østergade 6, 4. sal
1100 København K
CVR nr. 73 38 62 17

Årsrapport 2016

(32. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

PÅTEGNINGER

LEDELSENS PÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Tangstedter Landstrasse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017

Direktion:

Peter Helmersen



Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Tangstedter Landstrasse ApS

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for Tangstedter Landstrasse ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Grundlag for manglende konklusion

Vi er i forbindelse med vores revision ikke været i stand til at opnå et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for værdiansættelsen af den i årsregnskabet indregnede værdi af tilgodehavender vedrørende erstatningssag hos hovedentreprenøren på t.kr. 7.384 samt for fuldstændigheden, tilstedeværelsen og værdiansættelsen af hensatte forpligtelser på t.kr. 7.082 herunder resultatpåvirkningen heraf, til mangeludbedring på en solgt ejendom.

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

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion" har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

København, den 31. maj 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR No. 30 70 02 28


Bo Leinum

statsaut. revisor

LEDELSESBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

Tangstedter Landstrasse ApS

c/o KREH Holding A/S

Østergade 6, 4. sal

1100 København K

Stiftet 1. november 1983

Hjemsted København

CVR. nr. 73 38 62 17

Direktion

Peter Helmersen

Revisor

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

Årets resultat

Årets resultat blev på t.kr. -525. Selskabets egenkapital udgør ved udgangen af 2016 t.kr. 2.816.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets forpligtelser forbundet med udbedring af fejl og mangler på den solgte ejendom, herunder til igangværende tvister med entreprenører og 1- og 5-årsgennemgang, er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Der er i årsregnskabet indregnet et tilgodehavende erstatningsbeløb på t.kr. 7.384 vedrørende en igangværende tvist med hovedentreprenøren, som er forbundet med væsentlig usikkerhed grundet usikkerhed om sagens udfald.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet yderligere begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling eller af væsentlig betydning for vurdering af regnskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tangstedter Landstrasse ApS er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der er under henvisning til årsregnskabslovens §23, stk. 4 foretaget tilpasning af de i loven anviste skema-krav for resultatopgørelsen med henblik på at vise afkastet af selskabets forretningsaktivitet som ejendoms-selskab.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Regnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og værdien kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakurs-differencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehaverens eller gældforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning repræsenterer primært årets indtægter fra udlejningsejendomme. Nettoomsætningen indregnes såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning og administration.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder direkte omkostninger i forbindelse med opnåelse af nettoomsætningen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger er indeholdt omkostninger til kontordrift mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser vedrørende skattebetalinger mv.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

For grunde og bygninger, der regnskabsmæssigt behandles som investeringsejendomme, foretages i anskaffelsesåret som udgangspunkt ingen værdiregulering af den oprindelige kostpris udover regulering for til- og afgang. Herefter foretages målingen til dagsværdi. Måling til dagsværdi sker ud fra markedsmæssig vurdering af hver enkelt ejendom baseret på forventninger til fremtidig leje, driftsomkostninger, istandsættelsesomkostninger samt individuelt fastsatte afkastkrav og estimerede salgspriser. For investeringsprojekter under opførelse foretages tilsvarende dagsværdimåling. Værdireguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsaktiviteter".

Fortjeneste og tab

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i posten "Resultat ved salg af ejendomme og ejendomsprojekter". Efterfølgende udbedringer af fejl og mangler medtages i regnskabsposten.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til mangeludbedringer på solgte ejendomme, garantiforpligtelser, igangværende tvister m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden. Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder og forventningen til de specifikke sager.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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.

Selskabet er sambeskattet med JSD ApS. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede virksomheder fordeles mellem virksomhederne i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling)

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

RESULTATOPGØRELSE

tkr.	Note	2016	2015
Nettoomsætning		-157	-379
Driftsomkostninger		-631	-267
Resultat ved salg af ejendomme		733	-4.918
Bruttoresultat		-56	-5.564
Administrationsomkostninger	1	-400	-564
Resultat før finansielle poster		-456	-6.128
Finansielle indtægter	2	0	348
Finansielle omkostninger	3	-69	-597
Resultat før skat		-525	-6.377
Skat af årets resultat	4	0	0
ÅRETS RESULTAT		-525	-6.377
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-525	-6.377
		<u>-525</u>	<u>-6.377</u>

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

BALANCE

tkr.	Note	2016	2015
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Deponeringer		6.209	6.209
		<u>6.209</u>	<u>6.209</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.209</u>	<u>6.209</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Deponeringer		4.763	5.339
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25	0
Andre tilgodehavender	5	7.388	7.384
		<u>12.176</u>	<u>12.723</u>
Likvide beholdninger		<u>1.162</u>	<u>263</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>13.338</u>	<u>12.987</u>
AKTIVER I ALT		<u>19.547</u>	<u>19.195</u>

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

BALANCE

tkr.	Note	2016	2015
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Anpartskapital		200	200
Overført resultat		2.616	3.141
Egenkapital i alt		2.816	3.341
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	7	7.082	9.445
Hensatte forpligtelser i alt		7.082	9.445
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		146	808
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.545	1.506
Anden gæld		7.958	4.096
		9.649	6.409
Gæld i alt		9.649	6.409
PASSIVER I ALT		19.547	19.195
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Særlige forhold	10		

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER - tkr.

Note

	2016	2015
1 Administrationsomkostninger		
Der har i lighed med sidste år ikke været ansatte i selskabet.		
2 Finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	0	348
	<hr/>	<hr/>
	0	348
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-346
Øvrige renteudgifter	-62	-183
Valutakursreguleringer	-7	-68
	<hr/>	<hr/>
	-69	-597
4 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	0	0
	<hr/>	<hr/>
Årets skat i alt	0	0

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER - tkr.

Note

5 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender vedrører mangelkrav over for hovedentreprenøren. Der er væsentlig usikkerhed om sagens udfald og dermed værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende.

6 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1/1	200	3.141	3.341
Årets resultat	0	-525	-525
Egenkapital 31/12	200	2.616	2.816

Anpartskapitalen på 200 tkr. er opdelt i anparter á 1.000 kr.
Anpartskapitalen er uændret de seneste 5 år.

7 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelser til udbedring af mangler på den solgte ejendom, herunder til 1- og 5-årsgennemgang og specifikke udbedringsarbejder.

Selskabets forpligtelser forbundet med udbedring af fejl og mangler på den solgte ejendom, herunder til igangværende tvister med entreprenører og 1- og 5-årsgennemgang, er forbundet med væsentlig usikkerhed.

8 Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Selskabet hæfter solidarisk i sambeskatningen for selskabsskatter m.v. indenfor sambeskatningskredsen.

9 Ejerforhold

Selskabet er et helejet datterselskab af JSD ApS, som har bestemmende indflydelse.

10 Særlige forhold

Kapitalforhold

Selskabet har en koncernintern gæld på tkr. 1.545, som moderselskabet har givet tilsagn om ikke vil blive krævet tilbagebetalt i 2017.