

Tangstedter Landstrasse ApS

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

Årsrapport 2017

(33. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling den 26. april 2018

Dirigent,
Peter Helmersen



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 2017 for Tangstedter Landstrasse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

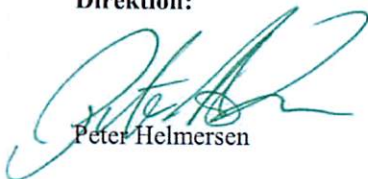
Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2018

Direktion:



Peter Helmersen



Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Tangstedter Landstrasse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tangstedter Landstrasse ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. april 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR No. 30 70 02 28


Bo Leinum

statsaut. revisor

MNE nr.: mnc 10087



LEDELSESBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

Tangstedter Landstrasse ApS
c/o Helmersen 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. -628. Selskabets egenkapital udgør ved udgangen af 2017 t.kr. 2.188.

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-årgennemgang, er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Der er i årsregnskabet indregnet et tilgodehavende erstatningsbeløb på t.kr. 7.438 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.

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. Valutakursdifferencer, 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 tilgodehavendets 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

Investeringsjendomme

For grunde og bygninger, der regnskabsmæssigt behandles som investeringsjendomme, 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 markeds-mæssig 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 investeringsjendomme 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 nettorealisationseværdi 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 nettorealisationseværdi 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	2017	2016
Nettoomsætning		0	-157
Driftsomkostninger		-142	-631
Resultat ved salg af ejendomme		-341	733
Bruttoresultat		-483	-56
Administrationsomkostninger	1	-3	-400
Resultat før finansielle poster		-486	-456
Finansielle indtægter	2	0	0
Finansielle omkostninger	3	-142	-69
Resultat før skat		-628	-525
Skat af årets resultat	4	0	0
ÅRETS RESULTAT		-628	-525
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-628	-525
		-628	-525



ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

BALANCE

tkr.	Note	2017	2016
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		4.756	4.763
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25	25
Andre tilgodehavender	5	7.438	7.388
		<u>12.219</u>	<u>12.176</u>
Likvide beholdninger		<u>34</u>	<u>1.162</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.253</u>	<u>13.338</u>
AKTIVER I ALT		<u>18.462</u>	<u>19.547</u>

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

BALANCE

tkr.	Note	2017	2016
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Anpartskapital		200	200
Overført resultat		1.988	2.616
Egenkapital i alt		2.188	2.816
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	7	6.132	7.082
Hensatte forpligtelser i alt		6.132	7.082
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48	146
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.545	1.545
Anden gæld		8.549	7.958
		10.142	9.649
Gæld i alt		10.142	9.649
PASSIVER I ALT		18.462	19.547
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Særlige forhold	10		

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER - tkr.

Note

	2017	2016
1 Administrationsomkostninger		
Der har i lighed med sidste år ikke været ansatte i selskabet.		
2 Finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige renteudgifter	-142	-62
Valutakursreguleringer	0	-7
	<u>-142</u>	<u>-69</u>
4 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	0	0
Årets skat i alt	<u>0</u>	<u>0</u>

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	2.616	2.816
Årets resultat	0	-628	-628
Egenkapital 31/12	200	1.988	2.188

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 2018.