EJENDOMMEN TJØRNEVEJ 16-18 I/S

Tjørnevej 18
2800 Kgs.Lyngby

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2018

Søren Askly
Dirigent

CVR-nr. 10161320

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 5

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 6
Resultatopgørelse 8
Balance 9
Noter 11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMMEN TJØRNEVEJ 16-18 I/S Tjørnevej 18 2800 Kgs.Lyngby	
	CVR-nr:	10161320
	Regnskabsår:	01/01/2017 - 31/12/2017

Ledelsespåtegning

Interessentskabets ledelse har aflagt årsrapport for året 1. januar til 31. december 2017. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt efter lovgivnings krav.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vor opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Selskabet opfylder kravene til fravalg af revision, hvorfor revision er fravalgt for indeværende og det kommende regnskabsår.

Kongens Lyngby, den 31/05/2018

Direktion

Karin Thrane Søren Stolt Askly

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet opfylder kravene til fravalg af revision, hvorfor revision er fravalgt for indeværende og det kommende regnskabsår.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Interessentskabet er stiftet med det formål, at eje og drive ejendommen Tjørnevej 16 – 18, 2800 Kgs. Lyngby.

Med baggrund heri erhvervede interessentskabet ovennævnte ejendom pr. 1/12 2002. Ejendommen har siden 40`erne fungeret som kontor domicil for en række virksomheder.

Ejendommen er sat til salg, men en egentlig salgsindsats forventes først iværksat, når der er kommet tilkendegivelse fra Lyngby-Taarbæk kommune om, hvor vidt der kan gives tilladelse til at udstykke en selvstændig matrikel fra ejendommen. Dette bør øge den samlede salgsværdi betydeligt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og egenkapital er påvirket af at årets ændring i den negative udvikling i renteswap aftale er indregnet i regnskabet.

Årets resultat udgør et underskud på kr. – 220.248.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 6.630.536 og en egenkapital på kr. 669.706.
..

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Ejendommen forventes solgt i 2018. Interessentskabet forventes derfor afviklet i 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendommen Tjørnevej 18 I/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
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 i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde Fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå Fonden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Huslejeindtægt, driftsomkostninger, finansielle indtægter og udgifter periodiseres således, at de henføres til det indkomstår, de vedrører..

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... ..... 5 år
Ejendom ..... 50 år

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 13.200 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle og materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Andre eksterne omkostninger		-1.500	0
Ejendomsomkostninger		-216.102	-158.027
Bruttoresultat		**-21.073**	**87.012**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-68.020	-68.020
Resultat af ordinær primær drift		**-89.093**	**18.992**
Øvrige finansielle omkostninger		-131.155	-402.618
Ordinært resultat før skat		**-220.248**	**-383.626**
Årets resultat		**-220.248**	**-383.626**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-220.248	-383.626
I alt		**-220.248**	**-383.626**

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		5.855.840	5.923.860
Materielle anlægsaktiver i alt	**2**	**5.855.840**	**5.923.860**
Anlægsaktiver i alt		**5.855.840**	**5.923.860**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.000	0
Andre tilgodehavender		9.741	4.010
Tilgodehavender i alt		**10.741**	**4.010**
Likvide beholdninger		763.955	763.881
Omsætningsaktiver i alt		**774.696**	**767.891**
Aktiver i alt		**6.630.536**	**6.691.751**

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Overført resultat		669.706	25.954
Egenkapital i alt		**669.706**	**25.954**
Gæld til realkreditinstitutter		3.105.385	3.308.840
Deposita		35.698	35.592
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**3**	**3.141.083**	**3.344.432**
Gæld til realkreditinstitutter		199.391	197.020
Gæld til banker		2.616.704	3.101.210
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.652	23.135
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**2.819.747**	**3.321.365**
Gældsforpligtelser i alt		**5.960.830**	**6.665.797**
Passiver i alt		**6.630.536**	**6.691.751**

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 kr.
Bygninger	68.020	68.020
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	68.020	68.020

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.203.008
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	**4.203.008**
Opskrivninger primo	2.196.992
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	**2.196.992**
Af- og nedskrivning primo	-476.140
Årets afskrivning	-68.020
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	**-544,160**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**5.855.840**
Offentlig ejendomsvurdering	**6.200.000**

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.304.776	199.391	806.345	2.299.040
Deposita	35.698	0	0	35.698
	3.141.083	**199.391**	**806.345**	**2.334.738**

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er lyst ejerpantebreve i ejendommen på kr. 700.000 og kr. 2.000.000, der begge er stillet til sikkerhed for selskabets gæld.

Selskabet har indgået en swap-kontrakt, der pr. 31/12 2017 havde en negativ værdi på kr. 1.029.645. Af selskabets likvide midler er kr. 763.897 stillet til sikkerhed for kontrakten.