

EJENDOMMEN TJØRNEVEJ 16-18 I/S

Tjørnevej 18
2800 Kgs.Lyngby

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2017

Søren Askly
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMMEN TJØRNEVEJ 16-18 I/S
Tjørnevej 18
2800 Kgs.Lyngby

CVR-nr: 10161320
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Interessentskabets ledelse har aflagt årsrapport for året 1. januar til 31. december 2016. 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 31/05/2017

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 har gennemgået en større istandsættelse siden anskaffelsen. Istandsættelsen blev afsluttet i sommeren 2005. Ejendommen har samtidig med ombygningen fungeret som kontordomicil for interessenterne. I efteråret 2010 er der lavet omfangsdræn og bagtrappen er renoveret.

Ejendommen er på nær 2 kælderkontorer og et kontor i stueetagen fuldt udlejet.

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. – 383.626 .

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 6.691.751 og en egenkapital på kr. 25.954.

..

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Ejendommen forventes solgt i 2017. Interessentskabet forventes derfor afviklet i 2017.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendommen Tjørnevej 18 I/S for 2016 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. 12.900 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.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre eksterne omkostninger		0	-5.020
Ejendomsomkostninger		-158.027	-163.927
Bruttoresultat		87.012	76.872
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-68.020	-68.020
Resultat af ordinær primær drift		18.992	8.852
Andre finansielle indtægter		0	1
Øvrige finansielle omkostninger		-402.618	-416.112
Ordinært resultat før skat		-383.626	-407.259
Årets resultat		-383.626	-407.259
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-383.626	-407.259
I alt		-383.626	-407.259

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		5.923.860	5.991.880
Materielle anlægsaktiver i alt	1	5.923.860	5.991.880
Anlægsaktiver i alt		5.923.860	5.991.880
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.118
Andre tilgodehavender		4.010	6.200
Tilgodehavender i alt		4.010	8.318
Likvide beholdninger		763.881	763.894
Omsætningsaktiver i alt		767.891	772.212
Aktiver i alt		6.691.751	6.764.092

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Overført resultat		25.954	668.123
Egenkapital i alt		25.954	668.123
Gæld til realkreditinstitutter		3.308.840	3.507.614
Deposita		35.592	35.378
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.344.432	3.542.992
Gæld til realkreditinstitutter		197.020	193.622
Gæld til banker		3.101.210	2.336.092
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.135	23.263
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.321.365	2.552.977
Gældsforpligtelser i alt		6.665.797	6.095.969
Passiver i alt		6.691.751	6.764.092

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital, primo	668.124	668.124
Kapitalforhøjelse	804.000	804.000
Værdireguleringer af egenkapitalen	-1.062.544	-1.062.544
Årets resultat	-383.626	-383.626
Egenkapital, ultimo	25.954	25.954

Noter

1. 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	-408.120
Årets afskrivning	-68.020
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-476.140
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.923.860
Offentlig ejendomsvurdering	6.200.000

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.505.860	197.020	798.321	2.510.519
Deposita	35.592	0	0	35.592
	3.541.452	197.020	798.321	2.546.111

3. 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 2016 havde en negativ værdi på kr. 1.174.199. Af selskabets likvide midler er kr. 763.876 stillet til sikkerhed for kontrakten.