EJENDOMMEN TJØRNEVEJ 16-18 I/S

Tjørnevej 18
2800 Kgs.Lyngby

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2016

Mads Thrane
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:	01/01/2015 - 31/12/2015

Ledelsespåtegning

Interessentskabets ledelse har aflagt årsrapport for året 1. januar til 31. december 2015. 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 2015.

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

Kgs.Lyngby, den 31/05/2016

Direktion

Mads Thrane Søren 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. Kontorer i stueetagen og kælder vil blive forsøgt genudlejet i løbet af 2016.

Det skønnes at den allerede foretagne modernisering har forøget ejendommens værdi til mere end den bogførte værdi.
.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på kr. – 407.259 .

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 6.764.092 og en egenkapital på kr. 668.123.
..

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Interessentskabet forventer fortsat et negativt resultat for 2016.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendommen Tjørnevej 18 I/S for 2015 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. 12.800 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Andre eksterne omkostninger		-5.020	0
Ejendomsomkostninger		-163.927	-154.731
Bruttoresultat		**76.872**	**102.559**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-68.020	-68.020
Resultat af ordinær primær drift		**8.852**	**34.539**
Andre finansielle indtægter		1	113
Øvrige finansielle omkostninger		-416.112	-421.439
Ordinært resultat før skat		**-407.259**	**-386.787**
Årets resultat		**-407.259**	**-386.787**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-407.259	-386.787
I alt		**-407.259**	**-386.787**

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		5.991.880	6.059.900
Materielle anlægsaktiver i alt	**1**	**5.991.880**	**6.059.900**
Anlægsaktiver i alt		**5.991.880**	**6.059.900**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.118	9.748
Andre tilgodehavender		6.200	3.626
Tilgodehavender i alt		**8.318**	**13.374**
Likvide beholdninger		763.894	763.909
Omsætningsaktiver i alt		**772.212**	**777.283**
Aktiver i alt		**6.764.092**	**6.837.183**

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Overført resultat		668.123	689.381
Egenkapital i alt	**2**	**668.123**	**689.381**
Gæld til realkreditinstitutter		3.507.614	3.631.770
Deposita		35.378	35.138
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**3**	**3.542.992**	**3.666.908**
Gæld til realkreditinstitutter		193.622	186.494
Gæld til banker		2.336.092	2.273.147
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.263	21.253
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**2.552.977**	**2.480.894**
Gældsforpligtelser i alt		**6.095.969**	**6.147.802**
Passiver i alt		**6.764.092**	**6.837.183**

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	-340.100
Årets afskrivning	-68.020
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	**-408.120**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**5.991.880**
Offentlig ejendomsvurdering	**6.200.000**

2. Egenkapital i alt

	Natura ApS	Revisionsfirmaet Søren Askly ApS	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	344.691	344.691	689.381
Hævet / indskudt	193.000	193.000	386.000
Årets resultat	-203.630	-203.630	-407.259
Egenkapital ultimo	**334.062**	**334.062**	**668.123**

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.701.236	193.622	814.916	2.692.698
Deposita	35.378	0	0	35.378
	3.736.614	**193.622**	**814.916**	**2.728.076**

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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 2015 havde en negativ værdi på kr. 1.062.544. Der er ikke i regnskabet hensat til tab herpå.

Af selskabets likvide midler er kr. 763.876 stillet til sikkerhed for kontrakten.