

## Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S

Koldekildevej 15

4000 Roskilde

CVR-nr. 18542900

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

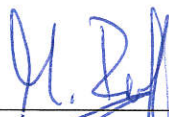
Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24/5/16



---

Mogens Raff  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S Koldekildevej 15 4000 Roskilde
CVR-nr.	18542900
Hjemsted	Roskilde
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Raff Ulla Christiansen Anja Raff
<b>Direktion</b>	Mogens Raff, Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	Følgende aktionærer er noteret som ejere af minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen: Raff Holding ApS, Roskilde Victor Raff Holding ApS, Roskilde Gustav Raff Holding ApS, Roskilde
<b>Revisor</b>	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm CVR-nr.: 39463113

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 14. marts 2016

### **Direktion**



Mogens Raff  
Direktør

### **Bestyrelse**



Mogens Raff



Ulla Christiansen



Anja Raff

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 14. marts 2016


### **KRESTON CM**

#### **Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113



Michel Hansen  
Statsautoriseret revisor



Søren Skjemte  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 540.986, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 5.604.169, og en egenkapital på kr. 1.116.750.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør forfalden husleje mv..

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende 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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### 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.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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 acontoskatte.

#### Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

**Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S**

**Anvendt regnskabspraksis**

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>719.308</b>	<b>462.197</b>
Personaleomkostninger	1	0	-100.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-74.891	-74.891
<b>Driftsresultat</b>		<b>644.417</b>	<b>287.306</b>
Finansielle indtægter	2	92.389	98.368
Finansielle omkostninger		-30.524	-23.963
<b>Resultat før skat</b>		<b>706.282</b>	<b>361.711</b>
Skat af årets resultat	3	165.296	70.935
<b>Årets resultat</b>		<b>540.986</b>	<b>290.776</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		2.500.000	100.000
Overført resultat		-1.959.014	190.776
		<b>540.986</b>	<b>290.776</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	3.236.714	3.311.605
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.236.714</b>	<b>3.311.605</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.236.714</b>	<b>3.311.605</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.025.211	1.905.910
Udlån		0	264.063
Andre tilgodehavender		6.925	23.944
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.032.136</b>	<b>2.193.917</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>335.319</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.367.455</b>	<b>2.193.917</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.604.169</b>	<b>5.505.522</b>

Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	600.000	600.000
Overført resultat	6	516.750	2.475.764
<b>Egenkapital</b>		<b>1.116.750</b>	<b>3.075.764</b>
Hensættelser til udskudt skat		140.636	131.378
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>140.636</b>	<b>131.378</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.333.713	1.640.282
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.333.713</b>	<b>1.640.282</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		112.355	105.640
Gæld til banker		0	105.976
Selskabsskat		156.038	79.282
Anden gæld		244.677	267.200
Udbytte for regnskabsåret		2.500.000	100.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.013.070</b>	<b>658.098</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.346.783</b>	<b>2.298.380</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.604.169</b>	<b>5.505.522</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Pensioner	0	100.000
	<b>0</b>	<b>100.000</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	76.451	77.639
Andre finansielle indtægter	15.938	20.729
	<b>92.389</b>	<b>98.368</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	156.038	79.282
Regulering af udskudt skat	9.258	-8.347
	<b>165.296</b>	<b>70.935</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.321.670	4.166.925
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	154.745
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.321.670</b>	<b>4.321.670</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.010.065	-935.174
Årets afskrivninger	-74.891	-74.891
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.084.956</b>	<b>-1.010.065</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.236.714</b>	<b>3.311.605</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	600.000	600.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>

Aktiekapitalen er opdelt i aktier á kr. 100.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2015	2014
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	2.475.764	2.284.988
Årets tilgang	-1.959.014	190.776
<b>Saldo ultimo</b>	<b>516.750</b>	<b>2.475.764</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.333.713	112.355	866.214
	<b>1.333.713</b>	<b>112.355</b>	<b>866.214</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Raff Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.446 er givet pant i ejendom til bogførtværdi kr. 3.236.714, herudover er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 3.000.000 i samme ejendom til sikkerhed for eventuel bankgæld.