

## 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 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 23/5/18



---

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

## Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S Koldekildevej 15 4000 Roskilde
CVR-nr.	18542900
Hjemsted	Roskilde
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. april 2018

### Direktion

  
Mogens Raff  
Direktør

### Bestyrelse

  
Mogens Raff

  
Ulla Christiansen

  
Anja Raff

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

## **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 2017 - 31. december 2017 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 Ethiske 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 23. april 2018

**KRESTON CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113



Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

mne31406

## 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 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 194.777, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 3.465.239, og en egenkapital på kr. 1.701.994.

### 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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør forfalden husleje mv..

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal 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**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>344.563</b>	<b>577.328</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-77.715	-77.715
<b>Driftsresultat</b>		<b>266.848</b>	<b>499.613</b>
Finansielle indtægter	2	15.542	34.048
Andre finansielle omkostninger		-32.684	-31.778
<b>Resultat før skat</b>		<b>249.706</b>	<b>501.883</b>
Skat af årets resultat	3	54.929	111.416
<b>Årets resultat</b>		<b>194.777</b>	<b>390.467</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		194.777	390.467
<b>Resultatdisponering</b>		<b>194.777</b>	<b>390.467</b>

Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	3.086.932	3.161.823
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	8.472	11.296
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.095.404</b>	<b>3.173.119</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.095.404</b>	<b>3.173.119</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		144.101	138.559
Andre tilgodehavender		88.777	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>232.878</b>	<b>138.559</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>136.957</b>	<b>133.200</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>369.835</b>	<b>271.759</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.465.239</b>	<b>3.444.878</b>

Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	600.000	600.000
Overført resultat	7	1.101.994	907.217
<b>Egenkapital</b>		<b>1.701.994</b>	<b>1.507.217</b>
Hensættelser til udskudt skat		160.501	150.958
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>160.501</b>	<b>150.958</b>
Gæld til kreditinstitutter		546.485	847.087
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>546.485</b>	<b>847.087</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		46.457	107.341
Leverandører af varer og tjenesteydelser		180.000	0
Selskabsskat		146.476	101.094
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		683.326	731.181
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.056.259</b>	<b>939.616</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.602.744</b>	<b>1.786.703</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.465.239</b>	<b>3.444.878</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S

### Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har beskæftiget en direktør, der ikke har modtaget vederlag.		
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter udlån	10.000	0
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.542	34.048
	<b>15.542</b>	<b>34.048</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	45.386	101.094
Regulering af udskudt skat	9.543	10.322
	<b>54.929</b>	<b>111.416</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.321.670	4.321.670
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.321.670</b>	<b>4.321.670</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.159.847	-1.084.956
Årets afskrivninger	-74.891	-74.891
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.234.738</b>	<b>-1.159.847</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.086.932</b>	<b>3.161.823</b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	14.120	14.120
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.120</b>	<b>14.120</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.824	0
Årets afskrivninger	-2.824	-2.824
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-5.648</b>	<b>-2.824</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.472</b>	<b>11.296</b>

## Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S

### Noter

	2017	2016
<b>6. 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.

### 7. Overført resultat

Saldo primo	907.217	516.750
Årets tilgang	194.777	390.467
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.101.994</b>	<b>907.217</b>

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	546.485	46.457	360.657
	<b>546.485</b>	<b>46.457</b>	<b>360.657</b>

### 9. 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.

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 592.942 er givet pant i ejendom til bogførtværdi kr. 3.086.932, herudover er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 3.000.000 i samme ejendom til sikkerhed for eventuel bankgæld.