

Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S

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

Koldekildevej 15

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

4000 Roskilde

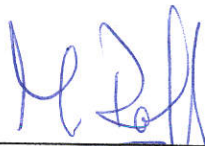
info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

CVR-nr. 18542900

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24/5 17



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

Virksomheden	Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S Koldekildevej 15 4000 Roskilde
CVR-nr.	18542900
Hjemsted	Roskilde
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Bestyrelse	Mogens Raff Ulla Christiansen Anja Raff
Direktion	Mogens Raff, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	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
Revisor	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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 14. marts 2017

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 2016 - 31. december 2016 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 14. marts 2017

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113


Michel Hansen
Statsautoriseret 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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 390.467, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 3.444.878, og en egenkapital på kr. 1.507.217.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra 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 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.

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:

	Brugstid
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 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.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå 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.

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 acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		577.328	719.308
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-77.715	-74.891
Driftsresultat		499.613	644.417
Finansielle indtægter	2	34.048	92.389
Finansielle omkostninger		-31.778	-30.524
Resultat før skat		501.883	706.282
Skat af årets resultat	3	111.416	165.296
Årets resultat		390.467	540.986
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		0	2.500.000
Overført resultat		390.467	-1.959.014
Resultatdisponering		390.467	540.986

Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	3.161.823	3.236.714
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	11.296	0
Materielle anlægsaktiver		3.173.119	3.236.714
Anlægsaktiver		3.173.119	3.236.714
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		138.559	2.025.211
Andre tilgodehavender		0	6.925
Tilgodehavender		138.559	2.032.136
Likvide beholdninger		133.200	335.319
Omsætningsaktiver		271.759	2.367.455
Aktiver		3.444.878	5.604.169

Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	600.000	600.000
Overført resultat	7	907.217	516.750
Egenkapital		1.507.217	1.116.750
Hensættelser til udskudt skat		150.958	140.636
Hensatte forpligtelser		150.958	140.636
Gæld til realkreditinstitutter		847.087	1.333.713
Langfristede gældsforpligtelser	8	847.087	1.333.713
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		107.341	112.355
Selskabsskat		101.094	156.038
Anden gæld		731.181	244.677
Udbytte for regnskabsåret		0	2.500.000
Kortfristede gældsforpligtelser		939.616	3.013.070
Gældsforpligtelser		1.786.703	4.346.783
Passiver		3.444.878	5.604.169
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Ejendomsselskabet af 14/12 1999 A/S

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Selskabet har beskæftiget en direktør, der ikke har modtaget vederlag.		
2. Renter tilknyttede virksomheder		
Andre finansielle indtægter	0	15.938
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	34.048	76.451
	34.048	92.389
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	101.094	156.038
Regulering af udskudt skat	10.322	9.258
	111.416	165.296
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	4.321.670	4.321.670
Kostpris ultimo	4.321.670	4.321.670
Af- og nedskrivninger primo	-1.084.956	-1.010.065
Årets afskrivninger	-74.891	-74.891
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.159.847	-1.084.956
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.161.823	3.236.714
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	14.120	0
Kostpris ultimo	14.120	0
Årets afskrivninger	-2.824	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.824	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.296	0
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	600.000	600.000
Saldo ultimo	600.000	600.000

Aktiekapitalen er opdelt i aktier á kr. 100.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2016	2015
7. Overført resultat		
Saldo primo	516.750	2.475.764
Årets tilgang		-1.959.014
Saldo ultimo	516.750	516.750

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	954.428	107.341	410.561
	954.428	107.341	410.561

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. 954 er givet pant i ejendom til bogførtværdi kr. 3.161.823, herudover er tinglyst ejerpane-brev nom. kr. 3.000.000 i samme ejendom til sikkerhed for eventuel bankgæld.