

EJENDOMSELSKABET AF 28. SEPTEMBER 1995 APS

BREGNERØDVEJ 132, 3460 BIRKERØD

ÅRSRAPPORT

2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. juni 2016**

Karsten Hagel

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET AF 28. SEPTEMBER 1995 ApS Bregnerødvej 132 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 18 81 54 35 Stiftet: 28. september 1995 Hjemsted: Birkerød Regnskabsår: 1. oktober - 31. december
Direktion	Karsten Hagel
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober - 31. december 2015 for EJENDOMSELSKABET AF 28. SEPTEMBER 1995 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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. oktober - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 23. juni 2016

Direktion

Karsten Hagel

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET AF 28. SEPTEMBER 1995 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET AF 28. SEPTEMBER 1995 ApS for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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. oktober - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøök Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har den 11. februar 2016 modtaget koncerntilskud på 3.188 tkr. til reetablering af egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOTAB.....		-580.553	1.160.837
Personaleomkostninger.....	1	0	-9.399
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.528.172	-69.560
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		-24.530	-100.890
DRIFTSRESULTAT.....		-3.133.255	980.988
Andre finansielle indtægter.....	2	15	37.264
Andre finansielle omkostninger.....		-459.573	-1.922.917
RESULTAT FØR SKAT.....		-3.592.813	-904.665
Skat af årets resultat.....	3	854.258	202.608
ÅRETS RESULTAT.....		-2.738.555	-702.057
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.738.555	-702.057
I ALT.....		-2.738.555	-702.057

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme.....		41.821.468	50.840.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	41.821.468	50.840.000
ANLÆGSAKTIVER.....		41.821.468	50.840.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.471	508
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		254.887	918.763
Udskudte skatteaktiver.....		745.284	0
Andre tilgodehavender.....		21.564	41.208
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	533.764
Periodeafgrænsningsposter.....		0	81.226
Tilgodehavender.....		1.024.206	1.575.469
Likvide beholdninger.....		68.348	25.233
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.092.554	1.600.702
AKTIVER.....		42.914.022	52.440.702
PASSIVER			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		-2.292.029	446.527
EGENKAPITAL.....	5	-2.092.029	646.527
Hensættelse til udskudt skat.....		0	108.974
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	108.974
Gæld til realkreditinstitutter.....		23.664.859	23.823.398
Deposita og forudbetalinger.....		524.035	502.435
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	24.188.894	24.325.833
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	254.881	110.630
Gæld til pengeinstitutter.....		20.507.056	27.043.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		43.509	100.150
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		11.711	0
Anden gæld.....		0	104.947
Kortfristede gældsforpligtelser.....		20.817.157	27.359.368
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		45.006.051	51.685.201
PASSIVER.....		42.914.022	52.440.702
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	9		

NOTER

	2015 kr.	2014/15 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2014: 1)			
Pensioner.....	0	9.400	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	0	37.264	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	15	0	
	15	37.264	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-854.258	-202.608	
	-854.258	-202.608	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. oktober 2015.....		51.880.137	
Afgang.....		-6.490.360	
Kostpris 31. december 2015.....		45.389.777	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2015.....		-1.040.137	
Årets værdireguleringer.....		-2.528.172	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		-3.568.309	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		41.821.468	
Egenkapital			5
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	200.000	446.526	646.526
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.738.555	-2.738.555
Egenkapital 31. december 2015.....	200.000	-2.292.029	-2.092.029

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/10 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	23.934.028	23.919.740	254.881	20.006.992	
Deposita og forudbetalinger.....	502.435	524.035	0	524.035	
	24.436.463	24.443.775	254.881	20.531.027	
 Eventualposter mv.					 7
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.920 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 41.821 tkr.					
Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev med sikkerhed i grunde og bygninger for nom. 27.900 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 41.821 tkr.					
Selskabet har 43 tkr. stående på en deponeringskonto i pengeinstituttet.					
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende selskabers mellemværende med pengeinstitut:					
<ul style="list-style-type: none"> - Haraldshus Administration ApS - Kirsebærhaven Helsted ApS - Haraldshus ApS, Randers - Haraldshus Holding ApS 					
Selskaberne hæfter solidarisk.					
 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning					 9
Selskabet har den 11. februar 2016 modtaget koncerntilskud på 3.188 tkr. til reetablering af egenkapitalen.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET AF 28. SEPTEMBER 1995 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da indeværende års tal kun indeholder 3 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.