

## **Ejendomsselskabet Af 23. August 2004 A/S**

CVR-nr. 28 10 03 37

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling



---

Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning for 2015	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8
Noter til regnskabet	10

## **Selskabsoplysninger**

Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S  
Gl. Hellebækvej 70  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 28 10 03 37

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

## **Bestyrelse**

Finn Hømpler, formand  
Frøde Møller Nicolaisen, næstformand  
Jesper Toustrup  
Marina Hoffmann

## **Direktion**

Henrik Petersen

## **Revision**

Revisionsinstituttet  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup

## **Generalforsamling**

## Ledespåtegning for 2015

Bestyrelsen har dags dato godkendt årsrapport for 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 – 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 31. marts 2016

### Direktion



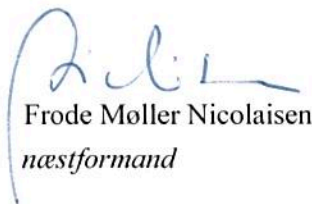
Henrik Petersen

### Bestyrelse



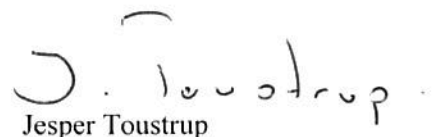
Finn Hompler

formand



Frode Møller Nicolaisen

næstformand



Jesper Toustrup



Marina Hoffmann

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### **Til aktionærerne for Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23. august 2004 A/S for regnskabsåret 1. januar – 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. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. marts 2016

**Revisionsinstituttet**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14



Martin Sørensen

*statsautoriseret revisor*

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for selskabet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og er i øvrigt:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til- eller fragå selskabet, og aktivets eller 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet fremlægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter indeholder renteindtægter, og indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Selskabsskat

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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 ændring i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.



Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivning foretages lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsperioderne, som er beregnet i forhold til oprindelige kostpriser og scrapværdier er fastlagt således:

	<b>Brugstid</b>	<b>Scrapværdi</b>
Bygninger	100 år	80 %
Inventar	5 år	0 %

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi på grundlag af en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.



## Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2015

		2014 t.kr
	Lejeindtægter	1.240.333
	<b>Indtægter</b>	<b>1.240.333</b>
2	Afskrivninger	87.136
	Andre driftsudgifter	306.496
	<b>Udgifter</b>	<b>393.322</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>846.701</b>
	Finansielle indtægter	9.174
	Finansielle udgifter	299.448
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>556.427</b>
1	Selskabsskat	-120.088
	<b>Årets resultat</b>	<b>436.339</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	436.339
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>436.339</b>

## Balance pr. 31. december 2015

		2014 t.kr
<b>Aktiver</b>		
2	Grunde og bygninger	30.178.308
3	Inventar	492.897
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>30.671.205</b>
	Periodeafgrænsningsposter	9.613
	Andre tilgodehavender	0
	Bankindestående	2.016.048
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.025.661</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>32.696.866</b>

## Balance pr. 31. december 2015

			2014 t.kr
<b>Passiver</b>			
	Selskabskapital	12.500.000	12.500
	Overkurs ved konvertering	5.000.000	5.000
	<i>Overført resultat</i>		
	Pr. 1. januar	1.721.957	
	Årets resultat	436.339	1.722
		<hr/>	<hr/>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.658.296</b>	<b>19.222</b>
		<hr/>	<hr/>
1	Udskudt skat	628.449	508
		<hr/>	<hr/>
	<b>Hensættelser i alt</b>	<b>628.449</b>	<b>508</b>
		<hr/>	<hr/>
3	Lån i kreditinstitutter	12.000.000	12.000
	Depositum, lejere	325.000	325
		<hr/>	<hr/>
	<b>Langfristet gæld</b>	<b>12.325.000</b>	<b>12.325</b>
		<hr/>	<hr/>
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	85.121	114
	Anden gæld	0	0
		<hr/>	<hr/>
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>85.121</b>	<b>114</b>
		<hr/>	<hr/>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>32.696.866</b>	<b>32.169</b>
		<hr/>	<hr/>
4	<b>Eventualforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

## Note

**0 Selskabets formål**

Selskabet formål er at eje og drive fast ejendom

**1 Selskabsskat**

Selskabsskat udgør årets regulering af udskudt skat

**2 Materielle anlægsaktiver**

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Inventar</b>
Anskaffelsessum pr. 1. januar	30.698.777	3.502.626
Tilgang i året	0	0
Afgang i året		
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum pr. 31. december	30.698.777	3.502.626
	<hr/>	<hr/>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	460.280	2.982.783
Afskrivninger i året	60.189	26.946
Afgang i året		
	<hr/>	<hr/>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	520.469	3.009.729
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>30.178.308</b>	<b>492.897</b>

Seneste offentlige ejendomsværdi udgør kr. 11.100.000.

**3 Lån i kreditinstitutter**

Lånet er afdragsfrit de næste 3 år, hvorefter lånet tages til genforhandling.

**4 Eventualforpligtelser m.v.**

Til sikkerhed for lån i kreditinstitutter der udstedt et tinglyst ejerpantebrev på 14 mio. kr.

**5 Selskabskapital**

**Aktiekapital kr. 12.500.000**

Aktiekapitalen består af aktier af kr. 10 eller multipla heraf.

**6 Ejerforhold**

De Kooperative Selskabers Fællesråd i Helsingør, (52 %)

D.B.C. Fonden, (48 %)