



Revision Sjælland
Registreret Revisionsaktieselskab
Stamholmen 175
DK-2650 Hvidovre
Telefon 36 88 50 50
Telefax 36 88 50 40
E-mail: rs@revision-sjaelland.dk
www.revision-sjaelland.dk
CVR: 28 30 97 91

Registrerede revisorer
Ulrik Danmark
Henrik Danmark

Jotunheim Ejendomme ApS
Mynstersvej 3, 3.tv
1827 Frederiksberg C

CVR-nr: 30 55 13 38

ÅRSRAPPORT
1. juli 2015 til 31. december 2015

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2016

Dirigent
Morten Schriver Nilsson

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. juli - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli - 31. december 2015 for Jotunheim Ejendomme 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 perioden 1. juli - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 31. maj 2016

Direktion

Morten Schriver Nilsson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Jotunheim Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jotunheim Ejendomme ApS for perioden 1. juli - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 perioden 1. juli - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på note 1 og 2 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår at selskabets kapitalejer stiller kapital til rådighed, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten. I foregående år havde selskabet i overensstemmelse med lovgivningen ingen generalforsamlingsvalgt revisor. Sammenligningstillene i årsregnskabet er derfor ikke revideret, som det også fremgår af regnskabet.

Hvidovre, den 31. maj 2016

Revision Sjælland

Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 28309791

Henrik Danmark
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jotunheim Ejendomme ApS Mynstersvej 3, 3.tv 1827 Frederiksberg C
	Telefon: 61 28 98 80 CVR-nr.: 30 55 13 38 Regnskabsår: 1. juli - 31. december
Direktion	Morten Schriver Nilsson
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 Boks 850 877 København C
Revisor	Revision Sjælland Registreret Revisionsaktieselskab Stamholmen 175, 2. sal 2650 Hvidovre
Ejerforhold	Jotunheim Holding ApS, Mynstersvej 3, 3.tv, 1827 Frederiksberg C
Hovedaktivitet	Selskabets formål er ifølge vedtægterne at administrere og besidde lejemål samt hermed beslægtet virksomhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Jotunheim Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalgt af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. juli 2014 - 30. juni 2015 til 1. juli - 31. december 2015. Balancedagen er herefter 31. december 2015. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. juli - 31. december 2015. Som sammenligningstal er perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 23,5% til 22% i indkomstårene 2015 – 2016. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014/15 Ej revideret
BRUTTOFORTJENESTE	-53.886	68.638
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-596.447	-27.421
DRIFTSRESULTAT	-650.333	41.217
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-1.079	-3.498
Andre finansielle omkostninger	-46.559	-78.124
RESULTAT FØR SKAT	-697.971	-40.405
4 Skat af årets resultat.....	-16.126	1.952
ÅRETS RESULTAT	-714.097	-38.453
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-714.097	-38.453
DISPONERET I ALT	-714.097	-38.453

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015	2015 Ej revideret
5 Grunde og bygninger	1.950.001	2.546.448
Materielle anlægsaktiver	1.950.001	2.546.448
Deposita	2.400	2.400
Finansielle anlægsaktiver	2.400	2.400
ANLÆGSAKTIVER	1.952.401	2.548.848
Andre tilgodehavender	0	5.045
Udskudt skatteaktiv	0	16.126
Tilgodehavender	0	21.171
Likvide beholdninger	26.747	64.143
OMSÆTNINGSAKTIVER	26.747	85.314
AKTIVER	1.979.148	2.634.162

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2015 Ej revideret
Virksomhedskapital.....	824.000	824.000
Overført resultat	-1.051.436	-337.339
6 EGENKAPITAL	-227.436	486.661
Prioritetsgæld.....	1.599.000	1.599.000
7 Langfristede gældsforpligtelser	1.599.000	1.599.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.520	8.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	564.011	487.932
Anden gæld.....	30.300	50.100
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.753	1.719
Kortfristede gældsforpligtelser	607.584	548.501
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.206.584	2.147.501
PASSIVER	1.979.148	2.634.162
8 Tilbagetrædelseserklæring		
9 Eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014/15 Ej revideret
1 Usikkerhed om fortsat drift		
Selskabets kapitalejer har afgivet erklæring om ikke at ville kræve sit tilgodehavende på kr. 564.011 indfriet før selskabet har midlerne til at indfri dette mellemværende. Baseret herpå aflægges årsrapporten efter principperne for fortsat drift (going concern).		
2 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag		
Selskabet har efter balancedagen modtaget koncerntilskud på kr. 375.000.		
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	13.070	27.421
Nedskrivning materielle anlægsaktiver, bygninger.....	583.377	0
	<hr/>	<hr/>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....	596.447	27.421
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	16.126	-1.952
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt.....	16.126	-1.952
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
5 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		2.767.731
		<hr/>
Kostpris 31. december 2015		2.767.731
		<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo		-221.283
Årets af-/nedskrivninger		-596.447
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		-817.730
		<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		1.950.001
		<hr/> <hr/>

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
6 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	824.000	0	824.000
Overført resultat	-337.339	-714.097	-1.051.436
	<u>486.661</u>	<u>-714.097</u>	<u>-227.436</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	1.599.000	1.599.000	0
	<u>1.599.000</u>	<u>1.599.000</u>	<u>0</u>

8 Tilbagetrædelseserklæring

Selskabets kapitalejer har afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for selskabets øvrige kreditorer for hele tilgodehavendet kr. 564.011.

9 Eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen, for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Herudover er der ingen eventualposter.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Kredit, er der afgivet pant i selskabets ejendom på stort kr. 1.599.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Schriver Nilsson

adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-132117921268

IP: 87.52.13.206

31-05-2016 kl. 13:25:50 UTC

NEM ID 

Henrik Møller Engblom Danmark

registreret revisor

På vegne af: Revision Sjælland Registreret Revisionsaktieselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-762755614066

IP: 90.185.96.87

31-05-2016 kl. 13:27:59 UTC

NEM ID 

Morten Schriver Nilsson

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-132117921268

IP: 87.52.13.206

31-05-2016 kl. 13:52:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AL7QY-KC4UN-1X67E-3YZ6B-4GTJA-POX0A

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>