

EJENDOMSSELSKABET AF 15. DECEMBER 2008 A/S

Isefjords Alle 5
4300 Holbæk

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/03/2017

Jakob Nørrekjær Andersson
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET AF 15. DECEMBER 2008 A/S Isefjords Alle 5 4300 Holbæk
	CVR-nr: 31786142 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Sparekassen Sjælland-Fyn A/S Isefjords Alle 5 4300 Holbæk DK Danmark
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet af 15. december 2008 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 09/03/2017

Direktion

Lars Petersson

Bestyrelse

Per Bjørnsholm

Jakob Nørrekjær Andersson

Lars Petersson

Thomas Kullegaard
Formand

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET AF 15. DECEMBER 2008 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 15. DECEMBER 2008 A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 09/03/2017

Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Christian Dalmoose Pedersen
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver investering og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør -30 tkr. mod 190 tkr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -515 tkr. mod 2.499 tkr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Ved bedømmelse af årets resultat skal det anføres, at der i 2016 er foretaget nedskrivning på investeringsejendomme med 500 tkr.

Selskabets egenkapital udgør ultimo 2016 26.825 tkr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet med udgangspunkt i et gennemsnitligt afkastkrav på 5,75 %.

Afkastkrav er fastsat på grundlag af det aktuelle lejeniveau. Ændring i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttoresultatet indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelse, skatter og afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering vedrørende investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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 en række koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker

ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Den af selskabet anvendte afkastmodel tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Afkastmodellen har været benyttet konsistent gennem mange år, og anses af ledelsen som mest velegnet til værdiansættelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-30.054	189.586
Resultat af ordinær primær drift		-30.054	189.586
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-500.000	-999.864
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		11.461	35.356
Andre finansielle omkostninger		0	-13.609
Ordinært resultat før skat		-518.593	-788.531
Skat af årets resultat	1	4.090	3.287.228
Årets resultat		-514.503	2.498.697
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-514.503	2.498.697
I alt		-514.503	2.498.697

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		19.244.145	5.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	19.244.145	5.000.000
Anlægsaktiver i alt		19.244.145	5.000.000
Udskudte skatteaktiver			0
Tilgodehavende skat		4.090	3.441.375
Andre tilgodehavender		45.866	1.219.386
Tilgodehavender i alt		49.956	4.660.761
Likvide beholdninger		7.771.499	17.960.191
Omsætningsaktiver i alt		7.821.455	22.620.952
Aktiver i alt		27.065.600	27.620.952

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	3	1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		79.500.000	79.500.000
Overført resultat		-53.674.821	-53.160.318
Egenkapital i alt		26.825.179	27.339.682
Skyldig selskabsskat			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		240.421	281.270
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		240.421	281.270
Gældsforpligtelser i alt		240.421	281.270
Passiver i alt		27.065.600	27.620.952

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	79.500.000	-53.160.318	27.339.682
Årets resultat			-514.503	-514.503
Egenkapital, ultimo	1.000.000	79.500.000	-53.674.821	26.825.179

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	-4.090	-3.441.375
Ændring af udskudt skat	0	154.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	147
	<u>-4.090</u>	<u>-3.287.228</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	5.000.000
Tilgang	14.744.145
Afgang	0
Kostpris ultimo	19.744.145
Regulering til dagsværdi primo	0
Årets regulering til dagsværdi	-500.000
Regulering til dagsværdi ultimo	-500.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.744.145

Investeringsjendomme er målt på basis af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en afkastbaseret model. Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendomme. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 5,75 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold, afhængigt af beliggenhed, lejere mv. I den udstrækning at markedsrenten og investors rentekrav eller at ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Af ovenstående investeringsejendomme udgør 4.645 tkr. en grund. På den resterende regnskabsmæssige værdi er der foretaget en følsomhedsanalyse, jfr. nedenfor.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	+0,5%
Afkastprocent	5,3%	5,8%	6,3%
Dagsværdi	15.976.100	14.598.860	13.440.200
Ændringer i dagsværdi	1.377.240	0	-1.158.660

3. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

4. Oplysning om eventualaktiver

Udskudt skat af midlertidige forskelle i regnskabsmæssige og skattemæssige værdier samt skattemæssige underskud udgør et aktiv på 0,3 mio. kr. Beløbet er ikke indregnet i balancen, idet der er usikkerhed omkring, hvorvidt selskabet inden for en overskuelig årrække kan foretage udnyttelse heraf.

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 33,5 mio.kr.
Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 19,2 mio. kr.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabet fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen
Sjælland Ejendomme A/S, Isefjords Alle 5, 4300 Holbæk

Koncernforhold:

Indgår i koncernregnskabet for:
Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, Isefjords Alle 5, Holbæk, CVR-nr. 36 53 21 30.