

# **EJENDOMSINVEST SJÆLLAND ApS**

Esplanaden 46, 3  
1263 København K

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/06/2016**

---

**Tina Maria Frøslev-Jørgensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSINVEST SJÆLLAND ApS Esplanaden 46, 3 1263 København K  Telefonnummer: 22225544  CVR-nr: 32065341 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Revisor</b>	Parker Randall, Statsautoriserede revisorer ApS Rustenborgvej 7 2800 Kgs. Lyngby DK Danmark CVR-nr: 26998549 P-enhed: 1005037080

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar 2012 - 31. december 2015 for Ejendomsinvest Sjælland ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

København, den 19/06/2016

**Direktion**

Tina Maria Frøslev-Jørgensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSINVEST SJÆLLAND ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSINVEST SJÆLLAND ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Kongens Lyngby, 19/06/2016

Kim Hersland  
Statsautoriseret revisor  
Parker Randall, Statsautoriserede revisorer ApS  
CVR: 26998549

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling, køb, salg og udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året 2015 realiseret et underskud -162.720 kr. før skat, hvilket ledelsen vurderer som forventet

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsinvest Sjælland ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

## Resultatopgørelse

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balance, 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 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.

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.

## Balance

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 dets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Betydende ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "regulering af investeringsejendomme til dagsværdi".

Nettoreguleringen af investeringsejendommene føres på egenkapitalen under posten "overført resultat". Reguleringen af investeringsejendommene reguleres med den udskudte skat og indregnes som en hensat forpligtelse.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede driftsøkonomiske levetid.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver er i balancen målt i kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives der til denne lavere værdi.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>732.464</b>	<b>2.327.944</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-511.848	-1.820.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>220.616</b>	<b>507.944</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-383.336	-316.880
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-162.720</b>	<b>191.064</b>
Skat af årets resultat .....	1	30.955	-41.711
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-131.765</b>	<b>149.353</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		769.188	1.969.353
Overført resultat .....		-900.953	-1.820.000
<b>I alt .....</b>		<b>-131.765</b>	<b>149.353</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		8.056.425	10.803.257
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>8.056.425</b>	<b>10.803.257</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.056.425</b>	<b>10.803.257</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		44.400	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		282.429	130.003
Udskudte skatteaktiver .....		298.000	185.000
Andre tilgodehavender .....		1.785.949	949.060
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.410.778</b>	<b>1.264.063</b>
Likvide beholdninger .....		229.941	430.326
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.640.719</b>	<b>1.694.389</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.697.144</b>	<b>12.497.646</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		126.000	126.000
Andre reserver .....		-1.655.765	-754.812
Overført resultat .....		3.510.168	2.740.981
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.980.403</b>	<b>2.112.169</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.449.033	9.337.816
Deposita .....		140.345	220.595
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.589.378</b>	<b>9.558.411</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		250.000	250.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....			0
Skyldig selskabsskat .....		82.045	492.711
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		795.318	84.355
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.127.363</b>	<b>827.066</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.716.741</b>	<b>10.385.477</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.697.144</b>	<b>12.497.646</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	82.045	492.711
Ændring af udskudt skat	-113.000	-451.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-30.955</u>	<u>41.711</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.558.069
Tilgang	1.981.348
Afgang	-4.216.332
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.323.085</b>
Opskrivninger primo	-754.812
Årets opskrivning	-511.848
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-1.266.660</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.056.425</b>

### 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	126.000	-754.812	2.740.981	0	2.112.169
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	-900.953	769.188	0	-131.765
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>-1.655.765</b>	<b>3.510.168</b>	<b>0</b>	<b>1.980.403</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2015

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er lyst ejerpanth for den samlede kreditforeningsgæld og bankgæld.