

Ejendomsselskabet af 14. december 2010

ApS

Svanevej 22, 2400 København NV

CVR-nr. 33 36 85 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2016.



Allan Simonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 14. december 2010 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

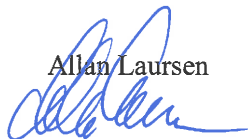
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2016

Direktion

Allan Laursen


Allan Simonsen


Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 14. december 2010 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 14. december 2010 ApS 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 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

Frederiksberg, den 16. marts 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64



Egon Ramskov Laursen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 14. december 2010 ApS Svanevej 22 2400 København NV
	CVR-nr.: 33 36 85 18
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Allan Laursen Allan Simonsen
Revision	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 37A, 3. sal 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet af 14. december 2010 ApS's formål er at eje og drive virksomhed ved køb og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 763.637 kr. mod 773.927 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -521.269 kr. mod 574.005 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 14. december 2010 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2013 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	763.637	773.927
Værdiregulering af investeringsejendomme	-974.978	239.569
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	9.401	-803
Driftsresultat	-201.940	1.012.693
1 Øvrige finansielle omkostninger	-260.882	-261.041
Resultat før skat	-462.822	751.652
2 Skat af årets resultat	-58.447	-177.647
Årets resultat	-521.269	574.005
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	574.005
Disponeret fra overført resultat	-521.269	0
Disponeret i alt	-521.269	574.005

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>10.264.591</u>	<u>11.239.569</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.264.591</u>	<u>11.239.569</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.264.591</u>	<u>11.239.569</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	<u>61</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>61</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>331.949</u>	<u>656.916</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>332.010</u>	<u>656.916</u>
	Aktiver i alt	<u>10.596.601</u>	<u>11.896.485</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	273.080	794.349
Egenkapital i alt	353.080	874.349
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	60.966
Hensatte forpligtelser i alt	0	60.966
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.861.605	2.161.089
Deposita	914.400	914.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.776.005	3.075.489
7 Kortfristet del af langfristet gæld	290.083	289.581
Selskabsskat	119.474	193.887
Anden gæld	7.057.959	7.402.213
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.467.516	7.885.681
Gældsforpligtelser i alt	10.243.521	10.961.170
Passiver i alt	10.596.601	11.896.485
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	260.882	261.041
	<u>260.882</u>	<u>261.041</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	119.474	126.249
Årets regulering af udskudt skat	-61.027	51.398
	<u>58.447</u>	<u>177.647</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	10.952.697	10.952.697
Kostpris 31. december 2015	<u>10.952.697</u>	<u>10.952.697</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	286.872	47.303
Årets regulering til dagsværdi	-974.978	239.569
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>-688.106</u>	<u>286.872</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>10.264.591</u>	<u>11.239.569</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.</p>		
<p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p>		
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent		7,50%
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	794.349	220.344
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-521.269</u>	<u>574.005</u>
	<u>273.080</u>	<u>794.349</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	290.083	680.445	2.151.688	2.450.670
Deposita	<u>0</u>	<u>914.400</u>	<u>914.400</u>	<u>914.400</u>
	<u>290.083</u>	<u>1.594.845</u>	<u>3.066.088</u>	<u>3.365.070</u>

7. Kortfristet del af langfristet gæld

Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>290.083</u>	<u>289.581</u>
	<u>290.083</u>	<u>289.581</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.451 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på 4.645 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 10.265 t.kr.

Herudover er der tinglyst ejerpantebreve for i alt 1.363 t.kr., i grunde og bygninger, som der ikke er disponeret over.

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har efter erhvervelsen af ejendommen foretaget regnskabsmæssige nedskrivninger på samlet 688 t.kr. Hvis ejendommen realiseres til den bogførte værdi, vil der opstå et kildeartsbegrænset skattemæssigt underskud i samme størrelsesorden.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Eventualaktiver (fortsat)

Skatteværdien af ovenstående forskelsværdi udgør et eventualaktiv på 151 t.kr. ved udnyttelse i det kommende indkomstårs skattesats på 22%. Aktivet er ikke indregnet i balancen, da det er uvist om den tabte værdi af ejendommen kan genskabes. Aktivet er derfor oplyst som et eventualaktiv.