



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Ejendomsselskabet af 14. september 2011

## ApS

CVR-nr. 33 88 56 01

## Årsrapport

### 1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.

---

Ole Jensen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 14. september 2011 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.

Holte, den 19. februar 2016

### **Direktion**

Jan Aage Rasmussen

Ole Møller-Ernst Jensen

Kasper Michael Nielsen



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 14. september 2011 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 14. september 2011 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.

København, den 19. februar 2016

### Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 14. september 2011 ApS  
Skodsborgvej 152b  
2840 Holte

CVR-nr.: 33 88 56 01

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Jan Aage Rasmussen  
Ole Møller-Ernst Jensen  
Kasper Michael Nielsen

### Revision

Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for som forventet.

### Kapitaltab

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabets ejere har stillet kapital til rådighed i et omfang, der tilsammen med positive pengestrømme i det kommende regnskabsår er tilstrækkeligt til at servicere selskabets forpligtelser.

Selskabskapitalen forventes reetableret ved hjælp af fremtidige overskudsgivende aktiviteter, hvorfor ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	2.037.291	1.852.602
Direkte omkostninger	-615.684	-1.522.449
Andre eksterne omkostninger	-295.005	-262.074
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.126.602</b>	<b>68.079</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-359.987	-359.987
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>766.615</b>	<b>-291.908</b>
Andre finansielle indtægter	198	366
Andre finansielle omkostninger	-1.058.186	-1.556.047
<b>Resultat før skat</b>	<b>-291.373</b>	<b>-1.847.589</b>
1 Skat af årets resultat	17.901	435.250
<b>Årets resultat</b>	<b>-273.472</b>	<b>-1.412.339</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-273.472	-1.412.339
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-273.472</b>	<b>-1.412.339</b>





## Balance 31. december

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>25.311.887</u>	<u>25.671.874</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.311.887</u>	<u>25.671.874</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.311.887</u></b>	<b><u>25.671.874</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	427.016	409.115
Andre tilgodehavender	<u>246.497</u>	<u>47.552</u>
Tilgodehavender i alt	<u>673.513</u>	<u>456.667</u>
Likvide beholdninger	<u>969.013</u>	<u>1.103.797</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.642.526</u></b>	<b><u>1.560.464</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.954.413</u></b>	<b><u>27.232.338</u></b>



## Balance 31. december

---

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	-1.605.274	-1.331.802
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.525.274</b>	<b>-1.251.802</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	14.500.000	14.500.000
Gæld til realkreditinstitutter	11.729.347	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.229.347	14.500.000
Kortfristet del af langfristet gæld	641.791	0
Gæld til pengeinstitutter	144.666	10.265.639
Deposita	350.442	465.488
Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.487	96.001
Anden gæld	1.026.954	3.157.012
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.250.340	13.984.140
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.479.687</b>	<b>28.484.140</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>26.954.413</b>	<b>27.232.338</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-47.016	-452.659
Nedsættelse af selskabsskat fra 23,5% til 22% (24,5%-23,5%)	29.115	17.409
	<u><b>-17.901</b></u>	<u><b>-435.250</b></u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	26.751.835	24.751.835
Tilgang i årets løb	0	2.000.000
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>26.751.835</b></u>	<u><b>26.751.835</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-1.079.961	-719.974
Årets afskrivninger	-359.987	-359.987
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<u><b>-1.439.948</b></u>	<u><b>-1.079.961</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>25.311.887</b></u>	<u><b>25.671.874</b></u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-1.331.802	80.537
Årets overførte overskud eller underskud	-273.472	-1.412.339
	<u><b>-1.605.274</b></u>	<u><b>-1.331.802</b></u>



## Noter

---

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014</b>
Ansvarlig lånekapital	0	14.500.000	14.500.000	14.500.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>641.791</u>	<u>9.161.701</u>	<u>12.371.138</u>	<u>0</u>
	<b><u>641.791</u></b>	<b><u>23.661.701</u></b>	<b><u>26.871.138</u></b>	<b><u>14.500.000</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 12.371 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 25.312 t.kr.

Til sikkerhed for ansvarlig lånekapital, 12.000 t.kr., er der efterstående givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 25.312 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 14. september 2011 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

#### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet samt fællesomkostninger indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 2014 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# 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.”

## Kasper Michael Nielsen

direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet af 14. september 2014 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-289765880511

IP: 93.163.57.87

23-05-2016 kl. 16:40:33 UTC

NEM ID 

## Ole Møller-Ernst Jensen

direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet af 14. september 2011 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-125725205689

IP: 93.167.37.29

23-05-2016 kl. 16:53:54 UTC

NEM ID 

## Jan Aage Rasmussen

direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet af 14. september 2011 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-510481651047

IP: 194.239.205.138

24-05-2016 kl. 04:38:34 UTC

NEM ID 

## Elan Lieck Schapiro

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-178527781778

IP: 80.162.47.9

24-05-2016 kl. 04:52:12 UTC

NEM ID 

## Ole Møller-Ernst Jensen

dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet af 14. september 2011 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-125725205689

IP: 93.167.37.29

24-05-2016 kl. 05:05:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DTEQZ-MBMXC-10XUA-I2WEJ-TCOAE-TJXIG

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 tidsstempelt 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](mailto: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>