

## Ejendomme ApS

c/o Darmer, Marievej 7 2970 Hørsholm

CVR-nr. 34 61 34 27

---

### Arsrapport for 2016

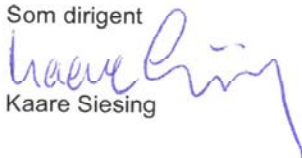
1. januar 2016 til 31. december 2016

---

**(4. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/5 2017

Som dirigent



Kaare Siesing

## Indholdsfortegnelse

---

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	side	6-8
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	9-12
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	13
<hr/>		
Balance	side	14-15
<hr/>		
Noter	side	16-18
<hr/>		

## Virksomhedsbeskrivelse

---

**Formål** Selskabets formål er administration af fast ejendom.

---

**Regnskabsperiode** 1. januar 2016 til 31. december 2016

---

**Selskabsoplysninger** c/o Darmer  
Marievej 7  
2970 Hørsholm  
CVR.nr. 34 61 34 27

---

**Direktion** Kaare Siesing

---

**Revision** REVISOR-TEAM  
Registreret revisionspartnerselskab  
Rungstedvej 13  
2970 Hørsholm  
Telefon 45 76 19 20  
Telefax 45 76 23 84  
CVR.nr. 35 51 94 32  
Homepage [www.revisor-team.dk](http://www.revisor-team.dk)  
E-mail [ms@revisor-team.dk](mailto:ms@revisor-team.dk)

---

**Kreditinstitut** Nykredit Bank A/S

---

**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i året været ejerskab og administration af fast ejendom.

**Regnskabsåret**

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 122.631.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

**Den forventede udvikling**

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2016.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

**at** årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,  
**at** årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

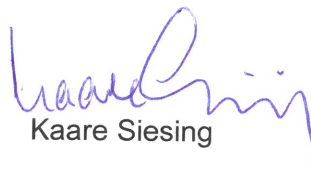
**at** den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år,  
bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

**at** ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold  
beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 5. maj 2017

**I direktionen:**

  
Kaare Siesing

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## **Til kapitalejerne i Ejendomme ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 til 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 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 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om dette 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 væsentlige fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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 faglig vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

---

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlige fejlinformationer 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 fejlinformationer 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 konklusion 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

---

### 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde syntes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

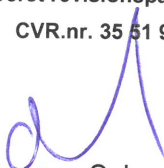
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlige fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 5. maj 2017

### **REVISOR-TEAM**

Registreret revisionspartnerselskab

CVR.nr. 35 51 94 32



Mogens Schougaard

Registreret Revisor



## REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Ledelsesberetningen.
- Noteoplysninger vedrørende personaleomkostninger.
- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug/ejendomsomkostninger" og "andre eksterne omkostninger".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter og administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Selskabsskat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.

**BALANCEN****ANLÆGSAKTIVER****Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

**OMSÆTNINGSAKTIVER****Tilgodehavender**

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

**BALANCEN****FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL****Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gæld**

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

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>247.155</b>	<b>266.706</b>
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>247.155</b>	<b>266.706</b>
Værdiregulering investeringsejendomme	0	743.778
Finansielle indtægter	6	99
Finansielle omkostninger	<u>-89.911</u>	<u>-85.702</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>157.250</b>	<b>924.881</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-34.619</u>	<u>-205.161</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>122.631</u></b>	<b><u>719.720</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>122.631</u>	<u>719.720</u>
	<u>122.631</u>	<u>719.720</u>

## Balance pr. 31. december

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	<u>5.850.635</u>	<u>5.000.000</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>5.850.635</b></u>	<u><b>5.000.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>5.850.635</b></u>	<u><b>5.000.000</b></u>
Andre tilgodehavender	1.000	0
Tilgodehavende selskabsskat	12.000	7.164
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.685</u>	<u>5.553</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>18.685</b></u>	<u><b>12.717</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>8.018</b></u>	<u><b>214.132</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>26.703</b></u>	<u><b>226.849</b></u>
<b>AKTIVER</b>	<u><b>5.877.338</b></u>	<u><b>5.226.849</b></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	945.682	823.051
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.025.682</b>	<b>903.051</b>
6 Hensættelser til udskudt skat	217.342	182.723
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>217.342</b>	<b>182.723</b>
Prioritetsgæld	2.402.114	2.544.753
7 <b>Langfristet gæld</b>	<b>2.402.114</b>	<b>2.544.753</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	145.000	140.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.918	15.000
Gæld til associerede virksomheder	2.008.266	1.356.086
Selskabsskat	0	306
Anden gæld	14.146	43.060
Periodeafgrænsningsposter	41.870	41.870
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>2.232.200</b>	<b>1.596.322</b>
<b>GÆLD</b>	<b>4.634.314</b>	<b>4.141.075</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.877.338</b>	<b>5.226.849</b>
<b>Forpligtelser og oplysninger:</b>		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtigelser		
10 Kontraktforpligtigelser		
11 Nærtstående parter og ejerforhold		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, til betaling	0	9.142
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>34.619</u>	<u>196.019</u>
	<u>34.619</u>	<u>205.161</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Anskaffelsessum 1. januar 2016		4.456.164
Anskaffelsessum tilgang		850.635
Anskaffelsessum afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2016		<u>5.306.799</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2016		743.778
Op- og nedskrivninger		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>743.778</u>
Afskrivninger 1. januar 2016		199.942
Afskrivninger		<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2016		<u>199.942</u>
<b>Bogført værdi 31. december 2016</b>		<b><u>5.850.635</u></b>
Bogført værdi 31. december 2015		<u>5.000.000</u>



	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>4 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	80.000	80.000
Udvidelse af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Virksomhedskapitalen består af anparter á nom. DKK 1.000 eller multipla heraf.

Selskabet har i de seneste år haft følgende ændringer i kapitalforholdene:

**Kapitaludvidelse:**

Stiftelse	01.01.2016	80.000
-----------	------------	--------

**5 Overført resultat**

Overført resultat 1. januar	823.051	103.331
Overført fra overskudsdisponeringen	<u>122.631</u>	<u>719.720</u>
Overført resultat 31. december	<u>945.682</u>	<u>823.051</u>

**6 Udskudt skat**

Hensættelse 1. januar	182.723	-13.296
Årets regulering	<u>34.619</u>	<u>196.019</u>
Hensættelse 31. december	<u>217.342</u>	<u>182.723</u>

**7 Langfristet gæld**

Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere.	<u>1.960.000</u>	<u>1.985.000</u>
---	------------------	------------------

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Udover prioritetsgæld er der lyst ejerpantebreve nom. kr. 1.500.000, med pant i selskabets ejendom til bogført værdi kr. 5.000.000.

Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for søsterselskabet Sagitta ApS's bankmellemværende.

Herudover er der lyst yderligere hæftelser, blandt andet ejerpantebrev kr. 2.475.000, som vedrører hæftelser der skullehave været aflyst i forbindelse med selskabets køb af ejendommen. Disse hæftelser er under aflysning, jf. oplysninger fra ledelsen.

## 9 Eventualforpligtigelser

Ingen ledelsen bekendt

## 10 Kontraktforpligtigelser

Selskabet har indgået lejekontrakt vedrørende selskabets ejendom.

## 11 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Stine Darmer

*Hjemmehørende i Hørsholm kommune*

Kaare Siesing

*Hjemmehørende i Hørsholm kommune*

Nærtstående parter

Stine Darmer

Marievej 7

2970 Hørsholm

*Kapitalejer*

Kaare Siesing

Marievej 7

2970 Hørsholm

*Kapitalejer*

Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Selskabet har udlejet sin ejendom til et selskab tilhørende ejerkredsen.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.