

Ejendomme ApS

c/o Darmer, Marievej 7 2970 Hørsholm

CVR-nr. 34 61 34 27

Årsrapport for 2015

1. januar 2015 til 31. december 2015

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/12 2016

Som dirigent



Kaare Siesing

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Den uafhængige revisors erklæringer	side	6-7
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	8-11
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	12
<hr/>		
Balance	side	13-14
<hr/>		
Noter	side	15-17
<hr/>		

Virksomhedsbeskrivelse

Formål Selskabets formål er administration af fast ejendom.

Regnskabsperiode 1. januar 2015 til 31. december 2015

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
E-mail 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. 719.720.

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 2015.

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 17. maj 2016

I direktionen:



Kaare Siesing

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

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 til 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.

Hørsholm, den 17. maj 2016

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>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	266.706	286.393
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Afskrivninger	0	-103.361
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	266.706	183.032
Værdiregulering investeringsejendomme	743.778	0
Finansielle indtægter	99	1
Finansielle omkostninger	-85.702	-77.797
RESULTAT FØR SKAT	924.881	105.236
3 Skat af årets resultat	-205.161	-26.659
ÅRETS RESULTAT	<u>719.720</u>	<u>78.577</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>719.720</u>	<u>78.577</u>
	<u>719.720</u>	<u>78.577</u>

Balance pr. 31. december

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
AKTIVER		
Grunde og bygninger	<u>5.000.000</u>	<u>4.256.222</u>
4 Materielle anlægsaktiver	<u>5.000.000</u>	<u>4.256.222</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>5.000.000</u>	<u>4.256.222</u>
Andre tilgodehavender	0	864
7 Udskudt skat, negativ	0	13.296
Tilgodehavende selskabsskat	7.164	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.553</u>	<u>35.962</u>
Tilgodehavender	<u>12.717</u>	<u>50.122</u>
Likvide beholdninger	<u>214.132</u>	<u>102.377</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>226.849</u>	<u>152.499</u>
AKTIVER	<u>5.226.849</u>	<u>4.408.721</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
PASSIVER		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	823.051	103.331
EGENKAPITAL	903.051	183.331
7 Hensættelser til udskudt skat	182.723	0
HENSÆTTELSER	182.723	0
Prioritetsgæld	2.544.753	1.358.699
8 Langfristet gæld	2.544.753	1.358.699
Kortfristet del af langfristet gæld	140.000	115.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	52.638
Gæld til associerede virksomheder	1.356.086	2.675.691
Selskabsskat	306	-18.708
Anden gæld	43.060	0
Periodeafgrænsningsposter	41.870	42.070
Kortfristet gæld	1.596.322	2.866.691
GÆLD	4.141.075	4.225.390
PASSIVER	5.226.849	4.408.721

Forpligtelser og oplysninger:

- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualforpligtigelser
- 11 Kontraktforpligtigelser
- 12 Nærtstående parter og ejerforhold

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.		
2 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>103.361</u>
	<u>0</u>	<u>103.361</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat, til betaling	9.142	16.293
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>196.019</u>	<u>10.366</u>
	<u>205.161</u>	<u>26.659</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2015		4.456.164
Anskaffelsessum tilgang		0
Anskaffelsessum afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2015		<u>4.456.164</u>
Op- og nedskrivninger		743.778
Op- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>743.778</u>
Afskrivninger 1. januar 2015		<u>199.942</u>
Afskrivninger 31. december 2015		<u>199.942</u>
Bogført værdi 31. december 2015		<u>5.000.000</u>
Bogført værdi 31. december 2014		<u>4.256.222</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5 Virksomhedskapital		
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	01.01.2015	80.000
-----------	------------	--------

6 Overført resultat

Overført resultat 1. januar	103.331	24.754
Overført fra overskudsdisponeringen	<u>719.720</u>	<u>78.577</u>
Overført resultat 31. december	<u>823.051</u>	<u>103.331</u>

7 Udskudt skat

Hensættelse 1. januar	-13.296	-23.662
Årets regulering	<u>196.019</u>	<u>10.366</u>
Hensættelse 31. december	<u>182.723</u>	<u>-13.296</u>

Vedrører

Materielle anlægsaktiver	<u>182.723</u>
	<u>182.723</u>

8 Langfristet gæld

Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere.	<u>1.985.000</u>	<u>809.000</u>
---	------------------	----------------

9 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.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen ledelsen bekendt

11 Kontraktforpligtigelser

Selskabet har indgået lejekontrakt vedrørende selskabets ejendom.

12 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.