

# Ellemosen A/S

Valby Langgade 142, st  
2500 Valby

Årsrapport  
8. oktober 2015 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

29/05/2017

Lars Elbæk Rasoulinia  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--------------------------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Ellemosen A/S  
Valby Langgade 142, st  
2500 Valby

CVR-nr: 37144584  
Regnskabsår: 08/10/2015 - 31/12/2016

**Revisor**

VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Marselis Boulevard 173, 1  
8000 Aarhus C  
DK Danmark  
CVR-nr: 18291584  
P-enhed: 1001473349

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 8. oktober 2015 - 31. december 2016 for Ellemosen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. oktober 2015 – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den

## Direktion

Bjarke Lie Rosenfeldt Christiansen

## Bestyrelse

Lars Elbæk Rasoulinia

Bjarke Lie Rosenfeldt Christiansen

Farnaz Elbæk Rasoulinia

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen ønsker, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår også skal udarbejdes efter reglerne om udvidet gennemgang.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ellemosen A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ellemosen A/S for regnskabsåret 8. oktober 2015 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 8. oktober 2015 - 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 regnskabet

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne 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 væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation 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 fejlinformation 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 konklusioner 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.

## **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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes 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 væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, 15/05/2017

Poul Vogelius  
reg. revisor, medlem af fsr  
VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 18291584

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsudvikling, udleje heraf samt eje kapitalandele i andre virksomheder og hermed forbundet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på kr. 2.322.794. Årets overskud anvendes således:

Udbytte	0
Ovf. reserve indre værdi	3.220.559
Overført til næste år	-897.765
I alt	2.322.794

Egenkapitalen udgør herefter kr. 6.051.453.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

## 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, 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.

Forpligtigelser 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 finansielle 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 eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætningen, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

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.

## Balance

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for



nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender medtages til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, der opgøres på baggrund af individuel vurdering.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af en bankkonto.

### **Egenkapital - Udbytte**

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

### **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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud måles til den værdi, hvori aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi. 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser til finansielle institutioner måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 8. okt 2015 - 31. dec 2016

	Note	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-235.367</b>
Personaleomkostninger .....	1	-903.420
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-1.138.787</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		3.220.559
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-12.194
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>2.069.578</b>
Skat af årets resultat .....	3	253.216
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.322.794</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		3.220.559
Overført resultat .....		-897.765
<b>I alt</b> .....		<b>2.322.794</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		7.149.218
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.149.218</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.149.218</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		5.220.063
Udskudte skatteaktiver .....		253.216
Andre tilgodehavender .....		75.038
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>5.548.317</b>
Likvide beholdninger .....		366.530
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.914.847</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>13.064.065</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....		6.449.218
Overført resultat .....		-897.765
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.051.453</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		124.160
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		6.888.452
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.012.612</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.012.612</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>13.064.065</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
Løn	884.580
Pension	14.000
Andre omkostninger til social sikring	4.260
Personaleudgifter	580
	<u>903.420</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
Mellemregning	10.446
Kreditorer	1.748
	<u>12.194</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0
Ændring af udskudt skat	253.216
Regulering vedrørende tidligere år	0
	<u>253.216</u>

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der foreligger selvskyldnerkautioner for alt mellemværende overfor Ålholm Plads 1-7 ApS.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2015/16</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	2