

ÅRSRAPPORT

17. NOVEMBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

EJENDOMSSELSKABET AF 1. DECEMBER 2015 APS

Donsevej 4

2970 Hørsholm

CVR-nr. 37 23 47 37

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2017

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 17. november 2015 - 30. september 2016	10
Balance pr. 30. september 2016	11-12
Noter	13-16

Selskab

Ejendomsselskabet af 1. december 2015 ApS
Donsevej 4
2970 Hørsholm

CVR-nr. 37 23 47 37

1. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

Direktion

Lise Hassing Quirinus

Hjalte Kjems

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Lars Chr. Aaskov, statsautoriseret revisor
Mark Schneekloth Jensen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Ejendomsselskabet af 1. december 2015 ApS' hovedaktivitet er udvikling og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr.-49.509 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et afkastkrav på 4,2%.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2016.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 17. november 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet af 1. december 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. november 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 2. februar 2017

I direktionen

Lise Hassing Quirinus

Hjalte Kjems

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. december 2015 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. december 2015 ApS for regnskabsåret 17. november 2015 - 30. september 2016, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. november 2015 - 30. september 2016 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.

Søborg, den 2. februar 2017

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Lars Chr. Aaskov
statsautoriseret revisor

Mark Schneekloth Jensen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Selskabet har valgt at førtidsimplementere indregning af gældsforpligtelser i investeringsejendom til amortiseret kostpris.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reguleret for eventuelle forudbetalinger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt låneomkostninger til straksfradrag.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22,0% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Kjems Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ejendommene revurderes årligt til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Årlige værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealizationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

<u>Note</u>	(10 mdr.) <u>2015/16</u>
BRUTTOFORTJENESTE	219.367
1 Værdiregulering af investeringsejendomme Øvrige finansielle omkostninger	-107.510 <u>-175.331</u>
RESULTAT FØR SKAT	-63.474
2 Skat af årets resultat	<u>13.965</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-49.509</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-49.509
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-49.509</u></u>

<u>Note</u>		<u>30/9 2016</u>
3,7	Grunde og bygninger	<u>6.575.000</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>6.575.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>6.575.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.444
2	Udskudte skatteaktiver	19.449
	Andre tilgodehavender	<u>18.230</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>54.123</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.127</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>55.250</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>6.630.250</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2016</u>
Virksomhedskapital	1.400.000
Overført resultat	-49.509
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>1.350.491</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.898.200
2 Skyldigt sambeskatingsbidrag	<u>5.484</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>4.903.684</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	108.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.625
Gæld til associerede virksomheder	165.000
Anden gæld	<u>77.450</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>376.075</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>5.279.759</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>6.630.250</u></u>
6 Eventualforpligtelser	
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2015/16</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>175.331</u>
	I ALT	<u><u>175.331</u></u>

<u>2</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>
	Skyldig pr. 17/11 2015	0	0	
	Skat af årets resultat	<u>5.484</u>	<u>-19.449</u>	<u>-13.965</u>
	SKYLDIG PR. 30/9 2016	<u><u>5.484</u></u>	<u><u>-19.449</u></u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>-13.965</u></u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>I ALT</u>
Kostpris pr. 17/11 2015	0	0
Tilgang i året	6.682.510	6.682.510
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 30/9 2016	<u>6.682.510</u>	<u>6.682.510</u>
Op- og nedskrivninger pr. 17/11 2015	0	0
Årets nedskrivninger	0	0
Årets opskrivninger	-107.510	-107.510
Op- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
OP- OG NEDSKR. PR. 30/9 2016	<u>-107.510</u>	<u>-107.510</u>
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2016	<u><u>6.575.000</u></u>	<u><u>6.575.000</u></u>
Salgspris, afgang	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Antal ejendomme:	1	
Beliggenhed	Lyngby	
Genemsnittsafkastkrav	4,2%	
Karakteristika	Beboelse/erhverv	
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.	707	

4 Egenkapital	30/9 2016
Virksomhedskapital pr. 30/9 2016	<u>1.400.000</u>
Overført resultat pr. 17/11 2015	0
Overført af årets resultat	<u>-49.509</u>
Overført resultat pr. 30/9 2016	<u>-49.509</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 17/11 2015	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0
Forslag til udbytte	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/9 2016	<u>0</u>
Egenkapital pr. 30/9 2016	<u><u>1.350.491</u></u>

Virksomhedskapitalen består af 1.400.000 stk. anparter á kr. 1. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	30/9 2016	30/9 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.006.200</u>	<u>0</u>	<u>108.000</u>	<u>4.446.200</u>
I ALT	<u><u>5.006.200</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>108.000</u></u>	<u><u>4.446.200</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kjems holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og
sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. kr. 5.250.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 6.575.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hjalte Kjems

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-245175649123

IP: 109.56.241.173

2017-02-02 10:11:33Z

NEM ID 

Lise Hassing Quirinus

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-455653792991

IP: 83.88.157.233

2017-02-06 04:35:22Z

NEM ID 

Mark Schneekloth Jensen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision

Serienummer: CVR:19263096-RID:1275466023692

IP: 85.235.247.2

2017-02-06 07:29:10Z

NEM ID 

Lars Chr. Aaskov (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision

Serienummer: CVR:19263096-RID:1250069128568

IP: 85.235.247.2

2017-02-06 08:33:49Z

NEM ID 

Hjalte Kjems

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-245175649123

IP: 109.56.103.144

2017-02-06 08:35:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0141M-10FM0-OVU75-SO16F-P6YA4-7PDI1

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 tidsstemplet 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>. 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>