

Ejendommen T4 ApS

Transformervej 4, 2860 Søborg

CVR-nr. 73 43 82 17

Årsrapport

1. maj - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2016.

Claus Jønck
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2015 for Ejendommen T4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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. maj - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 15. april 2016

Direktion

Claus Jønck

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendommen T4 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen T4 ApS for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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. maj - 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 15. april 2016

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Lotte Nørskov
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen T4 ApS Transformervej 4 2860 Søborg
	CVR-nr.: 73 43 82 17
	Stiftet: 20. december 1983
	Hjemsted: Gladsaxe
	Regnskabsår: 1. maj - 31. december
Direktion	Claus Jønck
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at fungere som ejendomsselskab, samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 88 t.kr. mod -509 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet ejendommen beliggende Transformervej 4 i Søborg, der udlejes som domicilejendom for koncernen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen T4 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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 af- og nedskrivninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen T4 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/5 2015 - 31/12 2015	1/5 2014 - 30/4 2015
Bruttofortjeneste	255.168	1.621.961
1 Personaleomkostninger	3.310	-2.242.073
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-63.156	-54.000
Driftsresultat	195.322	-674.112
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	28.432
Andre finansielle indtægter	14.568	5.331
2 Øvrige finansielle omkostninger	-97.450	-3.663
Resultat før skat	112.440	-644.012
3 Skat af årets resultat	-24.032	135.315
Årets resultat	88.408	-508.697
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	88.408	0
Disponeret fra overført resultat	0	-508.697
Disponeret i alt	88.408	-508.697

Balance

Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>30/4 2015</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	14.927.904	0
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	88.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.927.904</u>	<u>88.000</u>
Deposita	0	70.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>70.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.927.904</u>	<u>158.000</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	0	105.094
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>105.094</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	214.829
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	537.081
Udskudte skatteaktiver	196.463	283.615
Tilgodehavende selskabsskat	63.120	110
Andre tilgodehavender	632.759	0
Tilgodehavender i alt	<u>892.342</u>	<u>1.035.635</u>
Likvide beholdninger	0	3.620
Omsætningsaktiver i alt	<u>892.342</u>	<u>1.144.349</u>
Aktiver i alt	<u>15.820.246</u>	<u>1.302.349</u>

Balance

Passiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>30/4 2015</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	50.000	500.000
7 Overført resultat	65.934	-472.474
Egenkapital i alt	115.934	27.526
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.723.779	0
Gæld til pengeinstitutter	3.272.416	0
Deposita	770.460	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.766.655	0
 Kortfristet del af langfristet gæld	972.048	0
Gæld til pengeinstitutter	434.123	482.761
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	166.793
Gæld til tilknyttede virksomheder	326.553	0
Anden gæld	204.933	625.269
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.937.657	1.274.823
 Gældsforpligtelser i alt	15.704.312	1.274.823
 Passiver i alt	15.820.246	1.302.349

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	1/5 2015 - 31/12 2015	1/5 2014 - 30/4 2015
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	-11.870	2.215.849
Andre omkostninger til social sikring	8.560	0
Personalemkostninger i øvrigt	0	26.224
	-3.310	2.242.073
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	5
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	97.450	3.663
	97.450	3.663
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-63.120	0
Årets regulering af udskudt skat	87.152	-135.315
	24.032	-135.315
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2015	0	0
Tilgang i årets løb	14.991.060	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2015	14.991.060	0
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015	0	0
Årets afskrivninger	-63.156	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-63.156	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	14.927.904	0
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	13.500.000	0

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>30/4 2015</u>		
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. maj 2015	612.896	612.896		
Tilgang i årets løb	0	0		
Afgang i årets løb	<u>-612.896</u>	<u>0</u>		
Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>	<u>612.896</u>		
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015	-524.896	-470.896		
Årets afskrivninger	0	-54.000		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>524.896</u>	<u>0</u>		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>-524.896</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>88.000</u>		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. maj 2015	500.000	500.000		
Kontant kapitalnedsættelse	<u>-450.000</u>	<u>0</u>		
	<u>50.000</u>	<u>500.000</u>		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. maj 2015	-472.474	36.223		
Årets overførte overskud eller underskud	88.408	-508.697		
Kontant kapitalnedsættelse	<u>450.000</u>	<u>0</u>		
	<u>65.934</u>	<u>-472.474</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	522.048	7.849.955	10.245.827	0
Gæld til pengeinstitutter	450.000	1.450.000	3.722.416	0
Deposita	<u>0</u>	<u>770.460</u>	<u>770.460</u>	<u>0</u>
	<u>972.048</u>	<u>10.070.415</u>	<u>14.738.703</u>	<u>0</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.246 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.928 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.640 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RTT Radiotelefonteknik Herlev A/S, CVR-nr. 17 89 04 76 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.