



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

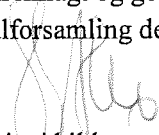
STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41  
TLF: 33 30 15 15  
FAX: 33 13 19 91  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

## Ejendomsselskabet af 24.08.2009 ApS


Årsrapport for 2013  
(4. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2013

  
Stig Abildsø  
dirigent



Christensen Kjarulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

 Revisorgruppen Danmark

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Ejendomsselskabet af 24.08.2009 ApS  
Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg

**CVR-nr.:** 32 44 54 70  
**Stiftet:** 24. august 2009  
**Hjemsted:** Gladsaxe  
**Regnskabsår:** 1. juli 2012 - 30. juni 2013

**Tegning af selskabet:** Direktion

**Direktion** Stig Abildsø

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Ejendomsselskabet af 24.08.2009.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2013

I direktionen:



Stig Abildsø

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 24.08.2009 ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 24.08.2009 ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, omfattende 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

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

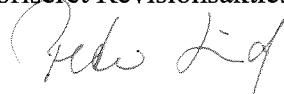
Selskabet har tabt egenkapitalen, hvorfor der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

### 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.

København, den 30. november 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Peter Lund  
Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom m.v.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. -448.517.

Egenkapitalen udgør kr. -336.903.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Selskabet er ved at afvikle sine ejendomme. Når denne afvikling er tilendebragt, er det ledelsens plan, at selskabet skal indkøbe nye investeringsejendomme. Det er ledelsens opfattelse, at man via koncernen vil kunne få den fornødne kapital stillet til rådighed.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning afhændet 2 ud af de 3 ejendomme, som selskabet ejer på statusdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 24.08.2009 ApS for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### **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 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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSE

#### Tab ved salg af ejendom

Tab ved salg af ejendom indeholder selskabets nettotab ved afhændelse af investeringsejendom opgjort som opnået salgspris med fradrag af salgsomkostninger, anskaffelsessum, foretagne forbedringer samt købsomkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter indtægter fra investeringsejendomme, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægterne dækker.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder investeringsejendommens driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

#### 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 med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomhederne er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant

Opgørelsen til dagsværdi foretages af ledelsen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnes som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastskrav.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat udgør pr. 30. juni 2013 et aktiv på kr. 162.022 der forventes udnyttet i de efterfølgende år.

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 24,50%.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2012/13	2011/12
BRUTTORESULTAT .....		-27.116	-398.210
Personaleomkostninger.....		0	0
Andre driftsomkostninger.....		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		-27.116	-398.210
Finansielle indtægter .....	3	11.138	290.549
Finansielle omkostninger .....	4	<u>-176.010</u>	<u>-465.017</u>
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING.....		-191.988	-572.678
Værdiregulering ejendom .....		<u>-191.500</u>	<u>-87.573</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		-383.488	-660.251
Skat af årets resultat .....	5	<u>-65.029</u>	<u>170.869</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>-448.517</u></u>	<u><u>-489.382</u></u>
 OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>-448.517</u>	<u>-489.382</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>-448.517</u></u>	<u><u>-489.382</u></u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	30/06-13	30/06-12
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....	2	<u>2.275.000</u>	<u>2.450.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>2.275.000</u>	<u>2.450.000</u>
Finansielle anlægsaktiver:			
Værdipapirer .....		<u>128.539</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt .....		<u>128.539</u>	<u>2.450.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>2.403.539</u>	<u>2.450.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende sambeskatningbidrag .....		105.840	57.840
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder .....		3.000	3.000
Andre tilgodehavender .....		63.345	154.590
Udskudt skatteaktiv .....		0	113.029
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>937</u>	<u>980</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>173.122</u>	<u>329.439</u>
Likvide beholdninger .....		<u>251.396</u>	<u>521.035</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>424.518</u>	<u>850.474</u>
AKTIVER I ALT .....		<u>2.828.057</u>	<u>3.300.474</u>

## Balance

### PASSIVER

	Note	30/06-13	30/06-12
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud .....		-461.903	-13.386
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	6	<u>-336.903</u>	<u>111.614</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat .....		<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....		<u>0</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	7	<u>1.726.821</u>	<u>1.800.448</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>1.726.821</u>	<u>1.800.448</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	7	73.628	324.690
Gæld tilknyttede virksomheder .....		1.284.134	925.865
Anden gæld .....		<u>80.377</u>	<u>137.857</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>1.438.139</u>	<u>1.388.412</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>3.164.960</u>	<u>3.188.860</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>2.828.057</u>	<u>3.300.474</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.....	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	9		
Nærtstående parter.....	10		
Personaleforhold .....	11		

## Noter

### 1 Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har negativ egenkapital og er afhængig af fremmed finansiering for at fortsætte driften. Selskabet har indgået aftale med moderselskabet om, at de vil finansiere den fortsatte drift, mindst 12 måneder fra balancedagen. Det er derfor vores vurdering, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning for fortsat drift.

### 2 Anlægsoversigt

Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2012.....	2.535.621
Tilgang .....	16.500
Afgang .....	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2013.....	<u>2.552.121</u>
Værdiregulering 1. juli 2012.....	-85.621
Årets værdiregulering .....	<u>-191.500</u>
Værdiregulering 30. juni 2013.....	<u>-277.121</u>
Regnskm. værdi pr. 30. juni 2013.....	<u><u>2.275.000</u></u>

Investerings ejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Vedrørende ejendommens lejeindtægter vedrører dette både boliglejemål, samt erhvervslejemål.

## Noter

<b>3 Finansielle indtægter</b>	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder .....	0	1.491
Renteindtægter, øvrige .....	<u>11.138</u>	<u>289.058</u>
Finansielle indtægter i alt .....	<u><u>11.138</u></u>	<u><u>290.549</u></u>

Af de finansielle indtægter udgør kr. 0 renter fra tilknyttede virksomheder.

### 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder .....	49.637	25.778
Renteomkostninger, øvrige .....	<u>126.373</u>	<u>439.239</u>
Finansielle omkostninger i alt .....	<u><u>176.010</u></u>	<u><u>465.017</u></u>

Af de finansielle omkostninger udgør kr. 49.637 renter til tilknyttede virksomheder.

### 5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, sambeskatningsbidrag ....	-48.000	-57.840
Regulering af skat vedrørende tidligere år .....	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat .....	<u>113.029</u>	<u>-113.029</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>65.029</u></u>	<u><u>-170.869</u></u>

<b>6 Egenkapital</b>	<b>01/07-12</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>30/06-13</b>
Anpartskapital.....	125.000	-	-	125.000
Overført resultat.....	-13.386	-	-448.517	-461.903
Henlagt udbytte .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt .....	<u><u>111.614</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-448.517</u></u>	<u><u>-336.903</u></u>

Selskabskapitalen er fordelt således:	<b>30/06-13</b>	<b>30/06-12</b>
Kapitalandele, 125 stk. á nominelt kr. 1.000 .....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Der har i de foregående 4 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

## Noter

<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>30/06-13 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	<u>1.800.449</u>	<u>73.628</u>	<u>1.726.821</u>	<u>1.423.690</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>1.800.449</u>	<u>73.628</u>	<u>1.726.821</u>	<u>1.423.690</u>

## 8 Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.

### Selskaber under moderselskabet

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med det ultimative moderselskab AT Vision Holding II ApS (cvr.nr. 34 59 30 86) som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

## **Noter**

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gældsforpligtelser, kr. 1.800.449, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør kr. 2.275.000.

### **10 Nærtstående parter**

Selskabet er underlagt bestemmende indflydelse fra AT Vision Holding II ApS, CVR-nr. 34 59 30 86, som udarbejder koncernregnskab. AT Vision Holding II ApS er hjemhørende i Gladsaxe kommune. Koncernregnskabet kan rekvireres ved at kontakte selskabet.

### **11 Personaleforhold**

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

### **12 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet ejer investeringsejendomme beliggende i Danmark. Der er forbundet usikkerheder med opgørelsen af nedskrivning til imødegåelse af forventet tab som følge af den nuværende situation på det danske ejendomsmarked. Med den foretagne gennemgang af ejendommene er det ledelsens vurdering, at nedskrivning til imødegåelse af forventet tab er opgjort forsvarligt.

### **13 Oplysning om usædvanlige forhold**

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabets ledelse har drøftet selskabets økonomiske stilling på generalforsamlingen. Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapital vil blive reetableret inden for de nærmeste år gennem normal drift.