



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

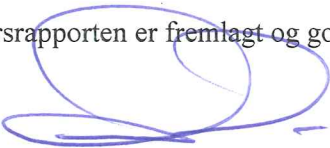
CVR-nr. 32 44 54 70

## Årsrapport

1. juli 2013 - 30. juni 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

28 / 11 2014.

  
Stig Abildsø  
Dirigent

Lasse Søgaard



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

RGD RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

---



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Ejendomsselskabet af 24.08.2009 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

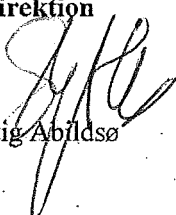
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 14. november 2014

**Direktion**

  
Stig Abildsø



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Til anpartshaveren 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 2013 - 30. juni 2014, 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 selskabets 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 selskabets 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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.

København, den 14. november 2014

### **CHRISTENSEN KJÆRULFF**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Lund  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 - 30. juni
	5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Stig Abildsø
<b>Revision</b>	CHRISTENSEN KJÆRULFF, statsautoriseret revisionsaktieselskab
<b>Modervirksomhed</b>	AT Vision ApS



## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom m.v.

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

Selskabet ejer en investeringsejendom beliggende i Danmark. Der er forbundet usikkerheder med opgørelsen af nedskrivning til imødegåelse af 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.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør -326.436 kr. mod -448.517 kr. sidste år.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

Note	2013/14	2012/13
Lejeindtægter	0	87.500
Andre eksterne omkostninger	-44.037	-18.687
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-220.935	-95.929
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-191.500
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-264.972</b>	<b>-218.616</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-264.972</b>	<b>-218.616</b>
Andre finansielle indtægter	16.915	11.138
1 Andre finansielle omkostninger	-116.575	-176.010
<b>Resultat før skat</b>	<b>-364.632</b>	<b>-383.488</b>
2 Skat af årets resultat	38.196	-65.029
<b>Årets resultat</b>	<b>-326.436</b>	<b>-448.517</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-326.436	-448.517
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-326.436</b>	<b>-448.517</b>



## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	700.000	2.275.000
Materielle anlægsaktiver i alt	700.000	2.275.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	100.283	128.539
Finansielle anlægsaktiver i alt	100.283	128.539
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>800.283</b>	<b>2.403.539</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.000
Tilgodehavende selskabsskat (sambeskatningsbidrag)	86.195	105.840
Andre tilgodehavender	20.944	63.345
Periodeafgrænsningsposter	721	937
Tilgodehavender i alt	107.860	173.122
Likvide beholdninger	400.402	251.396
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>508.262</b>	<b>424.518</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.308.545</b>	<b>2.828.057</b>



## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2014	2013
<b>Egenkapital</b>		
4 Anpartskapital	875.000	125.000
5 Overført resultat	-788.340	-461.905
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>86.660</b>	<b>-336.905</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Prioritetsgæld	420.000	1.726.821
Langfristede gældsforpligtelser i alt	420.000	1.726.821
Kortfristet del af langfristet gæld	323.621	73.628
Gæld til tilknyttede virksomheder	377.873	1.284.134
Anden gæld	100.391	80.379
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	801.885	1.438.141
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.221.885</b>	<b>3.164.962</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.308.545</b>	<b>2.828.057</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		
9 <b>Nærtstående parter</b>		



## Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	50.779	49.637
Andre renteomkostninger	65.796	126.373
	<u>116.575</u>	<u>176.010</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-38.196	-48.000
Årets regulering af udskudt skat	0	113.029
	<u>-38.196</u>	<u>65.029</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2013	2.552.121	2.535.621
Tilgang i årets løb	0	16.500
Afgang i årets løb	-1.740.111	0
<b>Kostpris 30. juni 2014</b>	<u>812.010</u>	<u>2.552.121</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2013	53.101	-85.621
Årets regulering til dagsværdi	0	-191.500
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-165.111	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2014</b>	<u>-112.010</u>	<u>-277.121</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014</b>	<u>700.000</u>	<u>2.275.000</u>
<p>Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.</p>		
<b>4. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. juli 2013	125.000	125.000
Kontant kapitaludvidelse	750.000	0
	<u>875.000</u>	<u>125.000</u>



## Noter

---

	<u>30/6 2014</u>	<u>30/6 2013</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2013	-461.904	-13.388
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-326.436</u>	<u>-448.517</u>
	<u><b>-788.340</b></u>	<u><b>-461.905</b></u>



## Noter

---

	<u>30/6 2014</u>	<u>30/6 2013</u>
<b>6. Prioritetsgæld</b>		
Pantebrev Arbejdernes Landsbank	0	1.027.200
Pantebrev Frist	303.621	313.249
Pantebrev Arbejdernes Landsbank	<u>440.000</u>	<u>460.000</u>
	743.621	1.800.449
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-323.621</u>	<u>-73.628</u>
	<b><u>420.000</u></b>	<b><u>1.726.821</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>340.000</u>	<u>303.131</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser, kr. 743.621, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør kr. 700.000.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AT Vision ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013/14 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 udbytter.

## 9. Nærtstående parter

### Bestemmende indflydelse

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EjendomsSelskabet af 24.08.2009 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v..

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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.

### **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 Ejendomsselskabet af 24.08.2009 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 %.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.