

---

***Ejendomsselskabet af***  
***24.08.2009 ApS***

Hovedvagtsgade 8, 1. th., 1103 København K

**Årsrapport for 2014/15**  
(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 32 44 54 70

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/12 2015

Lasse Sørensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 for Ejendomsselskabet af 24.08.2009 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. december 2015

### **Direktion**

Lasse Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren 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 2014 - 30. juni 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 15. december 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 24.08.2009 ApS  
Hovedvagtsgade 8, 1. th.  
1103 København K

CVR-nr.: 32 44 54 70  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: København

### Direktion

Lasse Sørensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stormgade 50  
6701 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 24.08.2009 ApS for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering i samt køb og salg af ejendomme.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et underskud på DKK 553.984, heraf værdireguleringer på DKK -355.000, og selskabets balance pr. 30. juni 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 467.324.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-190.813</b>	<b>-56.235</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		<u>-355.000</u>	<u>-208.736</u>
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-545.813</b>	<b>-264.971</b>
Finansielle indtægter	1	5.703	16.915
Finansielle omkostninger	2	<u>-75.003</u>	<u>-116.575</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-615.113</b>	<b>-364.631</b>
Skat af årets resultat	3	<u>61.129</u>	<u>38.196</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-553.984</u></b>	<b><u>-326.435</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-553.984</u>	<u>-326.435</u>
		<b><u>-553.984</u></b>	<b><u>-326.435</u></b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		350.000	700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>350.000</b>	<b>700.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		41.707	100.283
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>41.707</b>	<b>100.283</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>391.707</b>	<b>800.283</b>
Andre tilgodehavender		0	20.944
Selskabsskat		99.322	86.195
Periodeafgrænsningsposter		0	721
<b>Tilgodehavender</b>		<b>99.322</b>	<b>107.860</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>210.095</b>	<b>400.402</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>309.417</b>	<b>508.262</b>
<b>Aktiver</b>		<b>701.124</b>	<b>1.308.545</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		875.000	875.000
Overført resultat		-1.342.324	-788.340
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-467.324</b>	<b>86.660</b>
Kreditinstitutter		400.000	420.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>400.000</b>	<b>420.000</b>
Kreditinstitutter	6	20.000	323.621
Gæld til tilknyttede virksomheder		687.649	369.708
Anden gæld		60.799	108.556
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>768.448</b>	<b>801.885</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.168.448</b>	<b>1.221.885</b>
<b>Passiver</b>		<b>701.124</b>	<b>1.308.545</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsrapporten

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	5.703	16.915
	<b>5.703</b>	<b>16.915</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	26.462	50.779
Andre finansielle omkostninger	48.541	65.796
	<b>75.003</b>	<b>116.575</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-61.127	-38.196
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2	0
	<b>-61.129</b>	<b>-38.196</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli		812.010
Kostpris 30. juni		812.010
Værdireguleringer 1. juli		-112.010
Årets værdireguleringer		-350.000
Værdireguleringer 30. juni		-462.010
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b>350.000</b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	875.000	-788.340	86.660
Årets resultat	0	-553.984	-553.984
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>875.000</b>	<b>-1.342.324</b>	<b>-467.324</b>

Selskabskapitalen består af 875 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. juli	875.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	750.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 30. juni</b>	<b>875.000</b>	<b>875.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	300.000	320.000
Mellem 1 og 5 år	100.000	100.000
Langfristet del	400.000	420.000
Inden for 1 år	20.000	323.621
	<b>420.000</b>	<b>743.621</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	350.000	700.000
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 24.08.2009 ApS for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014/15 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

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

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til investeringsejendomme samt kontorhold mv.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb. Pantebrevene måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursen ved anskaffelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.