



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 66
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR. 15 91 56 41

TLF. 33 33 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CKJ@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

Ejendomsselskabet af 23. november 2012 ApS

København K
CVR nr. 34801622

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling ^{26/3}2015

Frantz Sigersted Rasmussen

dirigent



Den danske Revision er medlem af NEMA International
et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder

RGD Revisorgruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Selskabets adresse

Ejendomsselskabet af 23. november 2012 ApS
Frederiksgade 21, 4.
1265 København K



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for EjendomsSelskabet af

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. marts 2015

Direktion


Frantz Sigersted Rasmussen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 23. november 2012 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23. november 2012 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter

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 - fortsat

Konklusion


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 17. marts 2015

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB


John Mikkelsen
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed inden for køb, salg, udvikling og drift af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet af 23. november 2012 ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning om 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 risici og tab, der fremkommer indenårsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag 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.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Tilgodehavender

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

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. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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 trinvis nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 23. november 2012 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, udbytter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrationsselskabet.

Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

		2014	2013
Noter		kr.	kr.
	Bruttoresultat	5.597.550	0
	Andre eksterne omkostninger	-686.962	-151.305
	Resultat før finansielle poster	4.910.588	-151.305
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	0	0
	Ordinært resultat før skat	4.910.588	-151.305
1	Skat af årets resultat	-1.203.044	37.040
	ÅRETS RESULTAT	3.707.544	-114.265
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte for regnskabsåret	3.593.279	0
	Overført resultat	114.265	-114.265
	Disponeret i alt	3.707.544	-114.265



Balance 31. december

AKTIVER

Noter	2014	2013
	kr.	kr.
2 Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>4.530.100</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>4.530.100</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>0</u>	<u>4.530.100</u>
Mellemregning tilknyttede selskaber	0	100.000
Debitorer	9.971.525	0
Andre tilgodehavender	69.313	50.000
Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>37.040</u>
Tilgodehavender	<u>10.040.838</u>	<u>187.040</u>
Likvide beholdninger	<u>270</u>	<u>36.170</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>10.041.108</u>	<u>223.210</u>
AKTIVER I ALT	<u>10.041.108</u>	<u>4.753.310</u>



Balance 31. december

PASSIVER

	2014	2013
	kr.	kr.
3 Selskabskapital	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
4 Overført resultat	<u>0</u>	<u>-114.265</u>
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>3.593.279</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>3.673.279</u>	<u>-34.265</u>
Kreditinstitutter	576	576
Leverandører af varer og tjenesteydelser	400.000	0
Mellemregning tilknyttede selskaber	3.156.666	3.156.666
Selskabsskat	1.166.004	0
Anden gæld	1.644.583	1.630.333
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>6.367.829</u>	<u>4.787.575</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>6.367.829</u>	<u>4.787.575</u>
PASSIVER I ALT	<u>10.041.108</u>	<u>4.753.310</u>
5 Eventualposter m.v.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2014	2013
	kr.	kr.
1 - Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.166.004	0
Regulering af udskudt skat	37.040	-37.040
	<u>1.203.044</u>	<u>-37.040</u>
2 - Grunde og bygninger		
Saldo 1. januar	4.530.100	0
Tilgang	0	4.530.100
Afgang	-4.530.100	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>4.530.100</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>4.530.100</u>
3 - Selskabskapital		
Saldo 1. januar	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Saldo 31. december	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
4 - Overført resultat		
Saldo 1. januar	-114.265	0
Overført i henhold til resultatdisponering	114.265	-114.265
Saldo 31. december	<u>0</u>	<u>-114.265</u>
5 - Eventualposter m.v.		
Ingen.		
6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		