



Ejendomsselskabet af 15. december 2008

A/S

CVR-nr. 31 78 61 42

Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2013

Peter Klarskov Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den interne revisors erklæringer	2
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet af 15. december 2008 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 27. februar 2013

Direktion

Lars Petersson

Bestyrelse

Thomas Kullegaard
formand

Peter Klarskov Larsen

Lars Petersson

Lars Jensen

Den interne revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 15. december 2008 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 15. december 2008 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 interne revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

Holbæk, den 27. februar 2013

Thomas Sandal
Revisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 15. december 2008 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 15. december 2008 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

Holbæk, den 27. februar 2013

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans H. Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 15. december 2008 A/S Isefjords Alle 5 4300 Holbæk
	Telefon: 59 48 11 11
	CVR-nr.: 31 78 61 42
	Stiftet: 1. november 2008
	Hjemsted: Holbæk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
Bestyrelse	Thomas Kullegaard, formand Peter Klarskov Larsen Lars Petersson Lars Jensen
Direktion	Lars Petersson
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Sjælland Ejendomme A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet driver investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 12,9 mio. kr. mod 13,5 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3,7 mio. kr. mod 4,5 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er kategoriseret som investeringsejendomme og værdisat ud fra et fastsat afkastkrav.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	12.862.452	13.489
Andre finansielle indtægter	107	1
1 Andre finansielle omkostninger	<u>-7.972.662</u>	<u>-7.467</u>
Resultat før skat	4.889.897	6.023
2 Skat af årets resultat	<u>-1.222.475</u>	<u>-1.506</u>
Årets resultat	<u>3.667.422</u>	<u>4.517</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>3.667.422</u>	<u>4.517</u>
Disponeret i alt	<u>3.667.422</u>	<u>4.517</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	294.980.161	290.144
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>294.980.161</u>	<u>290.144</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>294.980.161</u>	<u>290.144</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	103
Andre tilgodehavender	0	196
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>299</u>
Likvide beholdninger	<u>393</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>393</u>	<u>300</u>
Aktiver i alt	<u>294.980.554</u>	<u>290.444</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
5 Overkurs ved emission	79.500.000	79.500
6 Overført resultat	6.054.148	2.387
Egenkapital i alt	86.554.148	82.887
 Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	5.641.623	4.637
Hensatte forpligtelser i alt	5.641.623	4.637
 Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	117.041.397	138.703
Langfristede gældsforpligtelser i alt	117.041.397	138.703
Kortfristet del af langfristet gæld	17.400.000	13.000
Gæld til pengeinstitutter	43.388.673	26.177
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.500.000	19.500
Selskabsskat	217.522	0
Anden gæld	5.237.191	5.540
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	85.743.386	64.217
Gældsforpligtelser i alt	202.784.783	202.920
Passiver i alt	294.980.554	290.444
 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	390.000	390
Andre renteomkostninger	<u>7.582.662</u>	<u>7.077</u>
	<u>7.972.662</u>	<u>7.467</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	217.522	-103
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.004.953</u>	<u>1.609</u>
	<u>1.222.475</u>	<u>1.506</u>
3. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar 2012	287.286.534	286.888
Tilgang i årets løb	<u>4.836.627</u>	<u>399</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>292.123.161</u>	<u>287.287</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	2.857.000	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>2.857</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	<u>2.857.000</u>	<u>2.857</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>294.980.161</u>	<u>290.144</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2012	<u>1.000.000</u>	<u>1.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000</u>

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
5. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2012	79.500.000	79.500
	<u>79.500.000</u>	<u>79.500</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	2.386.726	-2.130
Årets overførte overskud eller underskud	3.667.422	4.517
	<u>6.054.148</u>	<u>2.387</u>
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2012	4.636.670	4.637
Udskudt skat af årets resultat	1.004.953	0
	<u>5.641.623</u>	<u>4.637</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
BRF Kredit, oprindelig 7.650.000	7.650.000	7.650
BRF Kredit, oprindelig 11.714.000	12.241.397	12.103
Sparekassen Sjælland, konto 405719	111.850.000	128.850
Sparekassen Sjælland, konto 405727	2.700.000	3.100
	134.441.397	151.703
Heraf forfalder inden for 1 år	-17.400.000	-13.000
	<u>117.041.397</u>	<u>138.703</u>

Noter

9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	17.400.000	0	134.441.397	151.703
	<u>17.400.000</u>	<u>0</u>	<u>134.441.397</u>	<u>151.703</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 134.441 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 294.980 t.kr.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Sjælland Ejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 15. december 2008 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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