

# **Ejendomsselskabet af 15. december 2008**

**A/S**

**CVR-nr. 31 78 61 42**

**Årsrapport**

**2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2014

---

Peter Klarskov Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den interne revisors erklæring	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 10. marts 2014

### **Direktion**

Lars Petersson

### **Bestyrelse**

Thomas Kullegaard  
formand

Peter Klarskov Larsen

Jacob N. Andersson

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 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Den udførte revision**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en 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. 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 10. marts 2014

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 10. marts 2014

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans H. Hansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 5. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Kullegaard, formand Peter Klarskov Larsen Jacob N. Andersson Lars Petersson Lars Jensen
<b>Direktion</b>	Lars Petersson
<b>Revision</b>	RIR REVISION, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Sjælland Ejendomme A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabet driver investering og udlejning af ejendomme.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 7.110 t.kr. mod 13.002 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -30.643 t.kr. mod 3.667 t.kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af et regnskabsmæssigt tab, 23.537 t.kr. ved salg af en investeringsejendom samt negativ værdiregulering af investeringsejendom på 16.000 t.kr.

Selskabets ejendomme er kategoriseret som investeringsejendomme og værdiansat 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>	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.110.223</b>	<b>13.002</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-39.537.701	-139
<b>Driftsresultat</b>	<b>-32.427.478</b>	<b>12.863</b>
Andre finansielle indtægter	43.762	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-4.150.126	-7.973
<b>Resultat før skat</b>	<b>-36.533.842</b>	<b>4.890</b>
2 Skat af årets resultat	5.891.332	-1.223
<b>Årets resultat</b>	<b>-30.642.510</b>	<b>3.667</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	30.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	3.667
Disponeret fra overført resultat	-60.642.510	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-30.642.510</b>	<b>3.667</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	21.522.864	294.980
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.522.864</u>	<u>294.980</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.522.864</u></b>	<b><u>294.980</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	249.709	0
	Tilgodehavender i alt	<u>249.709</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	34.806.884	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>35.056.593</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>56.579.457</u></b>	<b><u>294.980</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
5	Overkurs ved emission	79.500.000	79.500
6	Overført resultat	-54.588.362	6.054
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>55.911.638</u></b>	<b><u>86.554</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>5.642</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.642</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>117.041</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>117.041</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	17.400
	Gæld til pengeinstitutter	0	43.389
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	19.500
	Selskabsskat	0	218
	Anden gæld	<u>667.819</u>	<u>5.236</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>667.819</u>	<u>85.743</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>667.819</u></b>	<b><u>202.784</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>56.579.457</u></b>	<b><u>294.980</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			
<b>10 Nærtstående parter</b>			

## Noter

---

	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	440.680	390
Andre renteomkostninger	3.709.446	7.583
	<u>4.150.126</u>	<u>7.973</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	218
Årets regulering af udskudt skat	-5.891.332	1.005
	<u>-5.891.332</u>	<u>1.223</u>
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2013	292.123.161	292.123
Tilgang i årets løb	330.404	0
Afgang i årets løb	-254.930.701	0
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<u>37.522.864</u>	<u>292.123</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	2.857.000	2.857
Årets regulering til dagsværdi	-18.857.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2013</b>	<u>-16.000.000</u>	<u>2.857</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<u>21.522.864</u>	<u>294.980</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	1.000.000	1.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000</u>

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

## Noter

---

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
<b>5. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar 2013	79.500.000	79.500
	<b>79.500.000</b>	<b>79.500</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2013	6.054.148	2.387
Årets overførte overskud eller underskud	-60.642.510	3.667
	<b>-54.588.362</b>	<b>6.054</b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	30.000.000	0
	<b>30.000.000</b>	<b>0</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrevne på i alt 17.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 9. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabet har et negativt skattegrundlag for udskudt skat på 12.831 t.kr., som vil kunne reducere de kommende års skat af årets resultat. Den negative skatteværdi 2.823 t.kr. er ikke indregnet i balancen som et skatteaktiv.

### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2013.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sparekassen Sjælland som administrations-selskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

### 10. 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, Isefjords Alle 5, 4300 Holbæk

## **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 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 med tilknyttede virksomheder.

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.

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**

---

Investeringsjendomme 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”.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **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 15. december 2008 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter 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 %.

### **Gældsforpligtelser**

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.