



Ejendomsselskabet af 12. maj 2010 ApS

c/o Alliance Advokater, Hovedgaden 47, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 32 89 57 35

Årsrapport

2014/15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2015.

Eskil Lund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 for Ejendomsselskabet af 12. maj 2010 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 25. november 2015

Direktion

Eskil Peter Lund
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 12. maj 2010 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 12. maj 2010 ApS for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, 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.

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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Roskilde, den 25. november 2015

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tina Doktor
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 12. maj 2010 ApS c/o Alliance Advokater Hovedgaden 47 2970 Hørsholm CVR-nr.: 32 89 57 35 Stiftet: 12. maj 2010 Hjemsted: Hørsholm Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 5. regnskabsår
Direktion	Eskil Peter Lund, adm. direktør
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelser	Handelsbanken A/S Danske Bank A/S Spar Nord Bank A/S
Modervirksomhed	Adman ApS, Hørsholm

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive handel med fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 158.537 kr. mod 133.903 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 85.618 kr. mod 73.117 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast, jf. årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer: Lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. juli 2014 samt de forventede driftsomkostninger for 2014/15. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for ejendommen, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investerings-ejendom.

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

<u>Note</u>	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Bruttofortjeneste	158.537	133.903
1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	60.419	45.298
Andre finansielle omkostninger	-121.218	-147.775
Resultat før skat	97.738	31.426
2 Skat af årets resultat	-12.120	41.691
Årets resultat	85.618	73.117
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	85.618	73.117
Disponeret i alt	85.618	73.117

Balance 30. juni

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	6.000.000	6.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.278.631	1.191.503
	Andre tilgodehavender	448.378	400.281
	Periodeafgrænsningsposter	<u>32.301</u>	<u>19.945</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.759.310</u>	<u>1.611.729</u>
	Likvide beholdninger	<u>41</u>	<u>104</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.759.351</u>	<u>1.611.833</u>
	Aktiver i alt	<u>7.759.351</u>	<u>7.611.833</u>

Balance 30. juni

	2015	2014
Note	kr.	kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Anpartskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	2.395.847	2.310.229
Egenkapital i alt	2.475.847	2.390.229
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	698.385	696.493
Hensatte forpligtelser i alt	698.385	696.493
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til pengeinstitutter	4.029.429	4.017.425
Anden langfristet gæld	446.440	400.281
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.475.869	4.417.706
Gæld til pengeinstitutter	356	0
Selskabsskat	20.853	0
Anden gæld	88.041	107.405
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	109.250	107.405
Gældsforpligtelser i alt	4.585.119	4.525.111
Passiver i alt	7.759.351	7.611.833
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
1. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	60.419	45.298
	60.419	45.298
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	22.960	0
Årets regulering af udskudt skat	1.892	-41.691
Regulering af tidligere års skat	-12.732	0
	12.120	-41.691
	30/6 2015 kr.	30/6 2014 kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.825.523	2.825.523
Kostpris ultimo	2.825.523	2.825.523
Regulering til dagsværdi primo	3.174.477	3.174.477
Regulering til dagsværdi ultimo	3.174.477	3.174.477
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.000.000	6.000.000

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

	30/6 2015 kr.	30/6 2014 kr.
4. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	80.000	80.000
	80.000	80.000
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.310.229	2.237.112
Årets overførte overskud eller underskud	85.618	73.117
	2.395.847	2.310.229
6. Gæld til pengeinstitutter		
Handelsbanken A/S, anlægslån	4.029.429	4.017.425
	4.029.429	4.017.425

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 9.310 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i matr.nr. 203A Christianshavns Kvarter, København beliggende Langebrogade 8, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør 6.000 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet begrænset kaution maks 4.000 t.kr. for mellemværende mellem Adman ApS og Handelsbanken A/S. Adman ApS's bankgæld udgør pr. 30. juni 2015 i alt 3.581 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Adman ApS som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Noter

. **Eventualposter (fortsat)**

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 12. maj 2010 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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 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 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”.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 12. maj 2010 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 frem til 2016 blive trinvist nedsat 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

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