

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2014 - 30. JUNI 2015

EJENDOMSELSKABET AF 14. DECEMBER 2005 A/S

RYVEJ 22

2830 VIRUM

CVR-nr. 29 52 92 99

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den / 2015

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. juli 2014 - 30. juni 2015	10
Balance pr. 30. juni 2015	11-12
Noter	13-16

Selskab

Ejendomsselskabet af 14. december 2005 A/S

Ryvej 22

2830 Virum

CVR-nummer 29 52 92 99

10. regnskabsår

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Bjørn Gert Andersson

Bestyrelse

Judith Andersson

Bjørn Gert Andersson

Morten Gert Andersson

Jakob Bjørn Andersson

Revision

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

Lars Chr. Aaskov, statsautoriseret revisor

Stig Kofoed, revisor, cand. merc. aud.

Hovedaktivitet

Ejendomsselskabet af 14. december 2005 A/S's formål er at eje og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat efter skat på kr. 15.805, hvilket var forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. juni 2015.

Bestyrelse og direktion har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2014/15 for Ejendoms-
selskabet den 14. december 2015 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 regn-
skabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 11. december 2015

I direktionen

Bjørn Gert Andersson

I bestyrelsen

Judith Andersson

Bjørn Gert Andersson

Morten Gert Andersson

Jakob Bjørn Andersson

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 14. december 2005 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 14. december 2005 A/S 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 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.

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.

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.

Søborg, den 11. december 2015

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(cvr 19 26 30 96)

Lars Chr. Aaskov

Statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostpris og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevint over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning, reguleret for eventuelle forudfaktureringer.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med S.P. Grafik A/S som administrativselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter jendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Selskabets beholdning af investeringsjendomme består af erhvervsjendomme.

Erhvervsjendomme værdiansættes enten til valuarvurdering eller til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i jendommens nettoafkast og et afkastkrav baseret på en individuel vurdering.

Ændringer i de skønnede dagsværdier føres i resultatopgørelsen.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer jendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring.

Som følge af at jendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet efter en forsigtig individuel vurdering. Der er hensat til tab, hvor dette er skønnet påkrævet.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>30/6 2015</u>	<u>30/6 2014</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.120.038	4.104.233
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
4 EGENKAPITAL	4.620.038	4.604.233
2 Hensættelse til udskudt skat	2.303.627	2.423.980
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.303.627	2.423.980
Gæld til realkreditinstitutter	8.498.000	8.498.000
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	8.498.000	8.498.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	103.794	112.453
Leverandører af varer og tjenesteydelser	180.107	219.674
Gæld til tilknyttede virksomheder	788.475	912.500
Anden gæld	274.476	178.916
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	1.346.852	1.423.543
GÆLDSFORPLIGTELSER	9.844.852	9.921.543
PASSIVER I ALT	16.768.517	16.949.756
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

1 Øvrige finansielle omkostninger	2014/15	2013/14
Renteomkostninger, tilknyttet virksomheder	33.203	36.534
Renteomkostninger, i øvrigt	140.859	123.824
I ALT	174.062	160.358

2 Selskabsskat og udskudt skat	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelsen	2013/14
Skyldig pr. 1/7 2014	-394.331	2.423.980		
Betalt vedr. tidligere år	157.228	0		
Skat af årets resultat	-80.107	-120.353	-200.460	38.820
Refusion, sambeskatning	0	0	0	-237.103
SKYLDIG PR. 30/6 2015	-317.210	2.303.627		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			-200.460	-198.283

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom	Inventar	I ALT	30/6 2014
Kostpris pr. 1/7 2014	20.981.888	47.000	21.028.888	20.921.272
Tilgang i året	0	0	0	107.616
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/6 2015	20.981.888	47.000	21.028.888	21.028.888
Af- og nedskrivninger pr. 1/7 2014	-4.981.888	0	-4.981.888	-4.874.272
Årets nedskrivninger	0	0	0	-107.616
AF- OG NEDSKR. PR. 30/6 2015	-4.981.888	0	-4.981.888	-4.981.888
REGN. VÆRDI PR. 30/6 2015	16.000.000	47.000	16.047.000	16.047.000

Erhvervsejendomme værdiansættes enten til valuarvurdering eller til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret metode. Ejendommen har følgende oplysninger:

<u>Ejendomstype</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Areal</u>	<u>Afkastkrav</u>	<u>Ejendoms- værdi 30/6 2015</u>
Kontor- og lagerlokaler	Virum	2.648	6,5%	16.000.000

4 Egenkapital	30/6 2015	30/6 2014
Virksomhedskapital pr. 30/6 2015	500.000	500.000
Overført resultat pr. 1/7 2014	4.104.233	4.275.260
Overført af årets resultat	15.805	-171.027
Overført resultat pr. 30/6 2015	4.120.038	4.104.233
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/7 2014	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/6 2015	0	0
Egenkapital pr. 30/6 2015	4.620.038	4.604.233

Virksomhedskapitalen består af 500 stk. aktier á kr.1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5 Langfristede gældsforpligtelser	30/6 2015	Restgæld efter 5 år	Afdrag næste år	30/6 2014
Gæld til realkreditinstitutter	8.498.000	6.923.846	0	8.498.000
I ALT	8.498.000	6.923.846	0	8.498.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter subsidiært og pro rata for øvrige koncernselskabers forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for S.P. Grafik A/S. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebreve DKK 4.298.000 og DKK 4.200.000 med pant i selskabets ejendom ligger til sikkerhed for engagement med Realkredit Danmark.

8 Ejerforhold

Følgende aktionærer er omfattet af Selskabslovens § 55:

SP Grafik A/S, Ryvej 22, 2830 Virum
Jakob Andersson, Gustav Adolphs vej 12, 2800 Lyngby
Morten Andersson, Jægermestervej 18, 3400 Hillerød

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Jakob Bjørn Andersson

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-680482229489

IP: 81.19.249.34

18-12-2015 kl. 13:21:30 UTC

NEM ID 

Morten Gert Andersson

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-034063860330

IP: 77.212.235.114

18-12-2015 kl. 14:04:13 UTC

NEM ID 

Bjørn Gert Andersson

adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-711718739145

IP: 62.44.134.27

20-12-2015 kl. 08:52:21 UTC

NEM ID 

Bjørn Gert Andersson

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-711718739145

IP: 62.44.134.27

20-12-2015 kl. 08:52:21 UTC

NEM ID 

Judith Andersson

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-556047115923

IP: 62.44.135.248

20-12-2015 kl. 08:58:40 UTC

NEM ID 

Lars Chr. Aaskov

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1250069128568

IP: 85.235.247.2

21-12-2015 kl. 08:51:22 UTC

NEM ID 

Bjørn Gert Andersson

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-711718739145

IP: 62.44.135.91

21-12-2015 kl. 14:19:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HUZ3K-Y681J-1-MXLHO-K2DPB-ICT17-A3ZFP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>