

# **EJENDOMSSELSKABET AAGE PHILIPSEN**

## **ApS**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**07/06/2013**

---

**Jørgen Kruse Kristensen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

EJENDOMSSELSKABET AAGE PHILIPSEN ApS

Skjulhøj Allé 48

2720 Vanløse

Telefonnummer: 38711110

CVR-nr: 54898010

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

**Revisor**

WILLADS &amp; VIBE-HASTRUP REGISTREREDE REVISORER ApS

Trækbanen 8

3000 Helsingør

CVR-nr: 29619670

P-enhed: 1012339077

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2012 til 31. december 2012 for Aage Philipsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 31/05/2013

## Direktion

Jørgen Kruse Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET AAGE PHILIPSEN ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AAGE PHILIPSEN ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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 handlinger 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Helsingør, 31/05/2013

Jan Vibe-Hastrup  
registreret revisor  
WILLADS & VIBE-HASTRUP REGISTREREDE REVISORER ApS

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet er omfattet af lovens regler for regnskabsklasse B.

Udarbejdelsen af årsrapporten er foretaget efter samme regnskabspraksis som tidligere 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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN.

### Nettoomsætning.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet og er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger.

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

### Finansielle poster.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån m.v.

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### Skat af årets resultat.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

**BALANCEN.****Materielle anlægsaktiver.**

Investeringsejendomme indregnes til kostpris og måles til en skønnet markedsværdi efter en afkast-baseret beregningsmodel. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen og der foretages ikke afskrivninger.

**Tilgodehavender.**

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

**Værdipapirer og kapitalandele.**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

**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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, dattervirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning .....		162.000	162.000
Eksterne omkostninger .....		-69.124	-66.754
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>92.876</b>	<b>95.246</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>92.876</b>	<b>95.246</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		860	-749.110
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		28.410	24.038
Andre finansielle indtægter .....		1.657	300
Øvrige finansielle omkostninger .....		-23.570	-26.498
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>100.233</b>	<b>-656.024</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>100.233</b>	<b>-656.024</b>
Skat af årets resultat .....	1	-22.554	166.506
<b>Årets resultat .....</b>		<b>77.679</b>	<b>-489.518</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		77.679	-489.518
<b>I alt .....</b>		<b>77.679</b>	<b>-489.518</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme .....		2.000.000	2.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		490.569	438.585
Andre tilgodehavender .....		40	84
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>490.609</b>	<b>438.669</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		7.527	6.138
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>7.527</b>	<b>6.138</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>498.136</b>	<b>444.807</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>2.498.136</b>	<b>2.444.807</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		200.000	200.000
Overført resultat .....		1.503.524	1.425.845
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.703.524</b>	<b>1.625.845</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		245.799	247.995
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>245.799</b>	<b>247.995</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		395.607	422.923
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>395.607</b>	<b>422.923</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		26.456	25.358
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		12.500	10.000
Skyldig selskabsskat .....		24.750	23.186
Anden gæld .....		89.500	89.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>153.206</b>	<b>148.044</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>548.813</b>	<b>570.967</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>2.498.136</b>	<b>2.444.807</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Skat af årets indkomst	0	0
Sambeskatningsbidrag	-24.750	-23.186
Regulering af hensættelse til udskudt skat	2.196	189.692
	<u>-22.554</u>	<u>166.506</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendom	2012 kr.	2011 kr.
Kostpris primo	741.113	741.113
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>741.113</b>	<b>741.113</b>
Opskrivninger primo	1.258.887	2.008.887
Årets opskrivning/nedskrivning	0	-750.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.258.887</b>	<b>1.258.887</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>

Investeringsejendom omfatter ejendommen:  
Skjulhøj Allè 48, Vanløse.

Investeringsejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model. I beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,5% . En ændring i afkastkravet på 0,5% medfører en ændring i den beregnede værdi på ca. t.kr. 200.

### 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	200.000	0	1.425.845	0	1.625.845
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	77.679	0	77.679
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>1.503.524</b>	<b>0</b>	<b>1.703.524</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Den samlede nominelle restgæld andrager kr. 441.225, hvoraf afdrag i 2012 er opført som kortfristet gæld.

Den del der forfalder til betaling efter 31/12 2016 andrager kr. 302.968.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med pant i ejendommen med en samlet bogført værdi på kr. 2.750.000 andrager kr. 441.225.

Til sikkerhed for eventuel bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 220.000 med pant i samme ejendom.