

EJENDOMSSELSKABET AAGE PHILIPSEN ApS
Skjulhøj Allè 48 - 2720 Vanløse

CVR-nr. 54 89 80 10

ÅRSRAPPORT FOR 2013

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 11/6 2014


Dirigent.

INDHOLDSFORTEGNELSE.

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors påtegning.....	2 - 3
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance:	
Aktiver.....	9
Passiver.....	10
Noter.....	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2013 til 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 4. juni 2014.

DIREKTION:



Jørgen Kruse Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.

Til kapitalejerne i Aage Philipsen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aage Philipsen ApS 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 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 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.

Helsingør, den 4. juni 2014.

WILLADS & VIBE-HASTRUP
Registrerede Revisorer ApS



Jan Vibe-Hastrup, H.D.
registreret revisor

LEDELSESBERETNING.

Selskabets hovedaktiviteter.

Selskabets aktiviteter består i udlejning af selskabets faste ejendom.

Udvikling i regnskabsåret.

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 105.287 og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 1.808.811.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Generelt.

Årsrapporten for 2013 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 afkastbaseret beregningsmodel. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 22 %.

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 lånoptagelsestidspunktet.

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. JANUAR - 31. DECEMBER.

NOTE:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ejendommens driftsindtægter.....	162.000	162.000
Andre eksterne omkostninger.....	<u>-75.186</u>	<u>-69.124</u>
<u>DRIFTSRESULTAT</u>	86.814	92.876
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed.....	29.972	28.410
Andre finansielle indtægter.....	2.840	1.657
Andre finansielle omkostninger.....	-22.379	-23.570
Regulering af ejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.....	<u>827</u>	<u>860</u>
<u>RESULTAT FØR SKAT</u>	98.074	100.233
1. Skat af årets resultat.....	<u>7.213</u>	<u>-22.554</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u><u>105.287</u></u>	<u><u>77.679</u></u>
 <u>RESULTATDISPONERING:</u>		
Overført til næste år.....	<u><u>105.287</u></u>	<u><u>77.679</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER.NOTE:**AKTIVER.**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2. <u>ANLÆGSAKTIVER:</u>		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendom.....	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER:</u>		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.....	538.484	490.569
Andre tilgodehavender.....	<u>53</u>	<u>40</u>
	<u>538.537</u>	<u>490.609</u>
ANDRE VÆRDIPAPIRER.....	<u>10.015</u>	<u>7.527</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u>	<u>548.552</u>	<u>498.136</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u><u>2.548.552</u></u>	<u><u>2.498.136</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER.NOTE:**PASSIVER.**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>EGENKAPITAL:</u>		
3. ANPARTSKAPITAL.....	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
4. OVERFØRT RESULTAT.....	<u>1.608.811</u>	<u>1.503.524</u>
<u>EGENKAPITAL I ALT</u>	<u>1.808.811</u>	<u>1.703.524</u>
<u>HENSATTE FORPLIGTELSER:</u>		
Hensættelse til udskudt skat.....	<u>214.367</u>	<u>245.799</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER:</u>		
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
5. Realkreditinstitutter.....	<u>367.178</u>	<u>395.607</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
5. Næste års afdrag på prioritetsgæld.....	27.602	26.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.875	12.500
Selskabsskat.....	24.219	24.750
Deposita fra lejere.....	84.000	84.000
Forudbetalt husleje.....	<u>5.500</u>	<u>5.500</u>
	<u>158.196</u>	<u>153.206</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u>	<u>525.374</u>	<u>548.813</u>
<u>PASSIVER I ALT</u>	<u>2.548.552</u>	<u>2.498.136</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		
7. Eventualforpligtelser.		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>NOTE 1: Skat af årets resultat.</u>		
Skat af årets indkomst.....	0	0
Sambeskatningsbidrag.....	-24.219	-24.750
Regulering af hensættelse til udskudt skat.....	<u>31.432</u>	<u>2.196</u>
	<u>7.213</u>	<u>-22.554</u>

NOTE 2: Anlægsaktiver.

Investeringssejendom:

Anskaffelsesum primo.....	<u>741.113</u>	<u>741.113</u>
Samlet anskaffelsesum ultimo.....	<u>741.113</u>	<u>741.113</u>
Opskrivninger primo.....	1.258.887	1.258.887
Årets nedskrivning.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede opskrivninger ultimo.....	<u>1.258.887</u>	<u>1.258.887</u>
<u>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Investeringssejendom omfatter ejendommen
Skjulhøj Allè 48, Vanløse.

Investeringssejendommens 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.

NOTE 3: Anpartskapital.

Kapital primo.....	200.000	200.000
Tilgang/ afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kapital ultimo.....	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>NOTE 4: Overført resultat.</u>		
Saldo primo.....	1.503.524	1.425.845
Overført af årets resultat.....	<u>105.287</u>	<u>77.679</u>
Saldo ultimo.....	<u><u>1.608.811</u></u>	<u><u>1.503.524</u></u>

NOTE 5: Realkreditinstitutter.

Den samlede nominelle restgæld andrager kr. 389.411, hvoraf afdrag i 2013 er opført som kortfristet gæld.

Den del der forfalder til betaling efter 31/12 2017 andrager kr. 238.921.

NOTE 6: Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Prioritetsgæld med pant i ejendommen med en samlet bogført værdi på kr. 2.750.000 andrager kr. 389.411.

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

NOTE 7: Eventualforpligtelser.

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter m.v. i forbindelse med sambeskatning:

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Som 100% ejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.