


Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS

CVR-nr. 27387470

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20/5 2014.



Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 28. marts 2014

Direktion



Ib Ferløv Schwensen

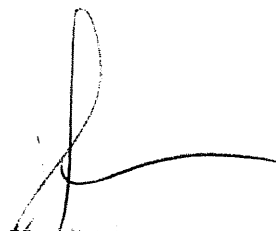
Bestyrelse



Anders Nielsen
Formand



Ib Ferløv Schwensen



Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2013 - 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.

Svendborg, den 28. marts 2014

RevisionsFirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS c/o Ib Ferløv Schwensen Sommervej 21 4654 Faxe Ladeplads
CVR-nr.	27387470
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013 10. regnskabsår
Bestyrelse	Anders Nielsen, Formand Ib Ferløv Schwensen Niels Henrik Nygaard Mikkelsen
Direktion	Ib Ferløv Schwensen
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter ejerlejlighederne Holger Danskes Vej 28-30, 2000 Frederiksberg.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 629.295. Virksomhedens balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 31.793.385 og en egenkapital på kr. 16.785.005.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om pengestrømsopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejemens bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavende eller anden gæld.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

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, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger indestående i pengeinstitutter.

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttofortjeneste/-tab		666.225	828.733
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	859.586
Dagsværdireguleringer af gæld		330.024	-231.169
Driftsresultat		996.249	1.457.150
Finansielle indtægter		54.428	6.946
Finansielle omkostninger		-495.719	-492.492
Resultat før skat		554.958	971.604
Skat af årets resultat	1	74.337	-301.371
Årets resultat		629.295	670.233
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		629.295	670.233
		629.295	670.233

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	28.618.800	28.618.800
Materielle anlægsaktiver		<u>28.618.800</u>	<u>28.618.800</u>
Anlægsaktiver		<u>28.618.800</u>	<u>28.618.800</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.645	69.897
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.859.300	150.278
Andre tilgodehavender		1.275	834
Tilgodehavender		<u>1.871.220</u>	<u>221.009</u>
Likvide beholdninger		<u>1.303.365</u>	<u>2.937.858</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.174.585</u>	<u>3.158.867</u>
Aktiver		<u>31.793.385</u>	<u>31.777.667</u>

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overført resultat	4	16.285.005	15.655.709
Egenkapital		<u>16.785.005</u>	<u>16.155.709</u>
Hensættelser til udskudt skat		1.678.924	1.809.495
Hensatte forpligtelser		<u>1.678.924</u>	<u>1.809.495</u>
Gæld til realkreditinstitutter		12.448.317	12.778.341
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>12.448.317</u>	<u>12.778.341</u>
Selskabsskat		56.234	86.475
Anden gæld		824.905	947.647
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>881.139</u>	<u>1.034.122</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.329.456</u>	<u>13.812.463</u>
Passiver		<u>31.793.385</u>	<u>31.777.667</u>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Pengestrømsopgørelse

	2013	2012
Årets resultat	629.295	670.233
Regulering af skat af årets resultat	56.234	86.475
Regulering af udskudt skat	-130.571	214.896
Øvrige reguleringer	-330.024	-628.417
Ændring i tilgodehavender	58.812	-59.629
Ændring i leverandørgæld mv.	-122.742	181.119
Pengestrømme fra ordinær drift	161.004	464.677
Betalt selskabsskat	-86.475	-73.997
Pengestrøm fra driftsaktivitet	74.529	390.680
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	-1.709.022	-45.403
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.709.022	-45.403
Ændringer i likvider	-1.634.493	345.277
Likvider, primo	2.937.858	2.592.581
Likvider, ultimo	1.303.365	2.937.858

Noter

	2013	2012
1. Skat af årets resultat		
Skat	56.234	86.475
Regulering af udskudt skat	-130.571	214.896
	<u>-74.337</u>	<u>301.371</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	21.380.815	21.380.815
Kostpris ultimo	<u>21.380.815</u>	<u>21.380.815</u>
Dagsværdireguleringer primo	7.237.985	6.378.399
Årets reguleringer	0	859.586
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>7.237.985</u>	<u>7.237.985</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.618.800</u>	<u>28.618.800</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2013 er der anvendt et individuelt fastsat pris pr. m2 på kr. 28.500. (kr. 28.500 pr. 31. december 2012)

Ændringer i skøn i pris pr. m2 for investeringsejendomme vil påvirke indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Kr.

Ændring i gennemsnitligt pris pr. m2	-500 kr.	Basis	500 kr.
Pris pr. m2	28.000	28.500	29.000
Dagsværdi	28.112.000	28.618.800	29.116.000
Ændring i dagsværdi	-506.800	0	497.200

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

2013

2012

4. Overført resultat

Saldo primo	15.655.710	14.985.476
Årets tilgang	629.295	670.233
Saldo ultimo	16.285.005	15.655.709

5. Langfristede gældsforpligtelser - Specificeret

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.448.317	0	9.923.845
	12.448.317	0	9.923.845

6. Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS er sambeskattet med modervirksomheden Holger Danskes Vej Holding ApS. Som helejet datterselskab hæfter Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets realkreditfinansiering t.kr. 12.448 i DLR Kredit er der afgivet pant i selskabets ejendom. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2013 t.kr. 28.619.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftelse på nom. 720 t.kr.