

EJENDOMSINVEST SJÆLLAND ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

04/07/2015

Tina Maria Frøslev-Jørgensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSINVEST SJÆLLAND ApS
Esplanaden 46, 3 null
1263 København K
Telefonnummer: 22225544
CVR-nr: 32065341
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Revisor AJP REVISION ApS
Hjortespringparken 18
Herlev
DK Danmark
CVR-nr: 26998549
P-enhed: 1005037080

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar 2012 - 31. december 2014 for Ejendomsinvest Sjælland ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

København, den 04/07/2015

Direktion

Tina Maria Frøslev-Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSINVEST SJÆLLAND ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSINVEST SJÆLLAND ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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.

København, 04/07/2015

Kim Hersland
Statsautoriseret revisor
AJP REVISION ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling, køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året 2014 realiseret et overskud 191.064 kr. før skat, hvilket ledelsen vurderer er særdeles tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsinvest Sjælland ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Resultatopgørelse

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 balance, 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 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 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 eksisterer på balancedagen.

Balance

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 dets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Betydende ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "regulering af investeringsejendomme til dagsværdi".

Nettoreguleringen af investeringsejendommene føres på egenkapitalen under posten "overført resultat". Reguleringen af investeringsejendommene reguleres med den udskudte skat og indregnes som en hensat forpligtelse.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede driftsøkonomiske levetid.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver er i balancen målt i kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives der til denne lavere værdi.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.327.944	2.744.032
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.820.000	1.065.188
Resultat af ordinær primær drift		507.944	3.809.220
Øvrige finansielle omkostninger		-316.880	-349.450
Ordinært resultat før skat		191.064	3.459.770
Ekstraordinært resultat før skat		191.064	3.459.770
Skat af årets resultat	1	-41.711	-699.527
Årets resultat		149.353	2.760.243
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.969.353	1.065.188
Overført resultat		-1.820.000	1.695.055
I alt		149.353	2.760.243

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		10.803.257	14.703.257
Materielle anlægsaktiver i alt	2	10.803.257	14.703.257
Anlægsaktiver i alt		10.803.257	14.703.257
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		130.003	0
Udskudte skatteaktiver		185.000	0
Andre tilgodehavender		949.060	494.271
Tilgodehavender i alt		1.264.063	494.271
Likvide beholdninger		430.326	116.374
Omsætningsaktiver i alt		1.694.389	610.645
Aktiver i alt		12.497.646	15.313.902

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Andre reserver		-754.812	1.065.188
Overført resultat		2.740.981	771.630
Egenkapital i alt	3	2.112.169	1.962.818
Hensættelse til udskudt skat		0	266.000
Hensatte forpligtelser i alt		0	266.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.337.816	11.820.129
Deposita		220.595	220.595
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.558.411	12.040.724
Gæld til realkreditinstitutter		250.000	250.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	-1.186
Skyldig selskabsskat		492.711	433.527
Anden gæld		84.355	362.019
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		827.066	1.044.360
Gældsforpligtelser i alt		10.385.477	13.085.084
Passiver i alt		12.497.646	15.313.902

Noter

1. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	492.711	433.527
Ændring af udskudt skat	-451.000	266.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>41.711</u>	<u>699.527</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	13.638.069
Tilgang	0
Afgang	-2.080.000
Kostpris ultimo	<u>11.558.069</u>
Opskrivninger primo	1.065.188
Årets opskrivning	-1.820.000
Opskrivninger ultimo	<u>-754.812</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.803.257</u>

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	126.000	1.065.188	771.630	0	1.962.818
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	-1.820.000	1.969.353	0	149.353
Egenkapital ultimo	126.000	-754.812	2.740.981	0	2.112.169

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2014

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er lyst ejerpanth for den samlede kreditforeningsgæld og bankgæld.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabskapitalen består af 126 anparter á nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen i de sidste 5 år.