

## Ejendomsselskabet Phønix ApS

CVR-nummer 27804462

### Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21/6 2014



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Phønix ApS  
Vesterlyngvej 56  
4500 Nykøbing Sjælland

Telefon: 59931606  
Hjemstedskommune: Odsherred  
CVR-nummer: 27804462  
Regnskabsperiode: 1. januar 2013 - 31. december 2013

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive investeringsvirksomhed.

### Direktion

Anne-Lise Petersen

### Ejerforhold

Anne-Lise Petersen

### Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland  
Algade 12  
4500 Nykøbing Sj.

Danske Bank  
Algade 21  
4500 Nykøbing Sj.

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Registreret revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Phønix ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sjælland, 19. juni 2014

Direktionen



Anne-Lise Petersen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Phønix ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Phønix ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, 19. juni 2014

### Dansk Revision Holbæk

Registreret revisionspartnerselskab

Henrik Brusgaard

Partner, registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 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.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 6 år

#### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2013 DKK	2012 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-38.748</b>	<b>-35</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-38.748</b>	<b>-35</b>
	Finansielle indtægter	190.764	485
	Finansielle omkostninger	-223.727	-58
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-71.711</b>	<b>391</b>
	Skat af årets resultat	17.936	-32
	<b>Årets resultat</b>	<b>-53.775</b>	<b>360</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat primo	2.007.990	2.148
	Årets resultat	-53.775	360
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>1.954.215</b>	<b>2.508</b>
	Udlodning af udbytte	400.000	500
	Overført resultat ultimo	1.554.215	2.008
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.954.215</b>	<b>2.508</b>

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
1	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.164.100	3.156
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.164.100</b>	<b>3.156</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.164.100</b>	<b>3.156</b>
2	Udsudte skatteaktiver	102.795	85
	Andre tilgodehavender	53.669	46
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere	35.888	108
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>192.352</b>	<b>239</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>67.579</b>	<b>53</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>259.932</b>	<b>291</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.424.032</b>	<b>3.447</b>

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.554.215	2.008
	Foreslået udbytte	400.000	500
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.079.215</b>	<b>2.633</b>
	Kreditinstitutter	322.817	789
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	26
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>344.817</b>	<b>814</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>344.817</b>	<b>814</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.424.032</b>	<b>3.447</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner		

	2013	2012
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

**1 Andre værdipapirer og kapitalandele**

Kostpris 1. januar	3.129.710	3.486
Tilgang i årets løb	754.351	694
Afgang i årets løb	-1.577.441	-1.051
Kostpris 31. december	<u>2.306.620</u>	<u>3.130</u>
Værdireguleringer 1. januar	26.102	-407
Årets værdireguleringer	-168.622	433
Værdireguleringer 31. december	<u>-142.520</u>	<u>26</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>2.164.100</u></b>	<b><u>3.156</u></b>

**2 Udskudte skatteaktiver**

Udskudte skatteaktiver, primo	84.859	117
Årets ændring i udskudte skatteaktiver	17.936	-32
<b>Udskudte skatteaktiver i alt</b>	<b><u>102.795</u></b>	<b><u>85</u></b>

**3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere**

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>35.888</u>	<u>108</u>
<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere i alt</b>	<b><u>35.888</u></b>	<b><u>108</u></b>

Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 9% hvilket ultimo året svarer til 9%.

Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.

<b>4 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	2.008	500	2.633
Udbetalt udbytte	0	0	-500	-500
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-454</u>	<u>400</u>	<u>-54</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>125</u></b>	<b><u>1.554</u></b>	<b><u>400</u></b>	<b><u>2.079</u></b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## Noter

---

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der stillet sikkerhed i depot, der i årsrapporten er indregnet med en værdi på TDKK 851.

**7 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner**

Direktør Anne-Lise Petersen har bestemmende indflydelse.

Følgende anpartshavere ejer mere end 5% eller besidder mere end 5% af stemmerne i selskabet:

Anne-Lise Petersen, Vesterlyngvej 56, 4500 Nykøbing Sjælland