

## Ejendomsselskabet Phønix ApS

CVR-nummer 27804462

## Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den *16-6-2015*



Anne Lise Petersen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Phønix ApS  
Vesterlyngvej 56  
4500 Nykøbing Sjælland

Telefon: 59931606  
Hjemstedskommune: Odsherred  
CVR-nummer: 27804462  
Regnskabsperiode: 1. januar 2014 - 31. december 2014

### Direktion

Anne-Lise Petersen

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Registreret revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

Kontaktperson:  
Henrik Brusgaard

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sjælland, 8. juni 2015

**Direktionen:**



Anne-Lise Petersen

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den 16.6.2015



Anne Lise Petersen

Dirigent

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Phønix ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Phønix ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

##### *Lån til kapitalejer*

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet et lån til selskabets kapitalejer. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Holbæk, 8. juni 2015

**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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### 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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver 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 nettorealisationsværdi.

		2014	2013
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-37.930</b>	<b>-39</b>
	Finansielle indtægter	260.137	191
	Finansielle omkostninger	-39.106	-224
	<b>Resultat før skat</b>	<b>183.101</b>	<b>-72</b>
1	Skat af årets resultat	-16.500	18
	<b>Årets resultat</b>	<b>166.601</b>	<b>-54</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	300.000	400
	Overført resultat	-133.399	-454
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>166.601</b>	<b>-54</b>

Note	Balance	2014 DKK	2013 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Udskudte skatteaktiver	86.295	103
	Tilgodehavende skat	49.073	54
	Andre tilgodehavender	133.555	0
2	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere	38.751	36
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>307.673</b>	<b>192</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.485.052	2.164
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>2.485.052</b>	<b>2.164</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>548.706</b>	<b>68</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.341.432</b>	<b>2.424</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.341.432</b>	<b>2.424</b>

		2014	2013
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.420.816	1.554
	Foreslået udbytte	300.000	400
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.845.816</b>	<b>2.079</b>
	Kreditinstitutter	1.473.615	323
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	22
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.495.615</b>	<b>345</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.495.615</b>	<b>345</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.341.432</b>	<b>2.424</b>
4	Hovedaktivitet		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2014	2013
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	18.556	-18
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	-2.056	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>16.500</b>	<b>-18</b>

<b>2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	38.751	36
<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere i alt</b>	<b>38.751</b>	<b>36</b>

Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10% hvilket ultimo året svarer til 10,2%. Der er afdraget TDKK 1 i løbet af 2014.

Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.

3 Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi- tal	resultat	udbytte	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	1.554	400	2.079
Udbetalt udbytte	0	0	-400	-400
Årets resultat	0	-133	300	167
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>1.421</b>	<b>300</b>	<b>1.846</b>

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

#### 4 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

#### 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Værdipapirdepot, TDKK 1.581, er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, TDKK 1.001.