

EJENDOMSSELSKABET AF 23. DECEMBER 2014 ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2015

Lars Bo Jørgensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET AF 23. DECEMBER 2014 ApS
Munkerisparken 30
3460 Birkerød

CVR-nr: 14389733

Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet af 23. december 2014 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er direktionens 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.

Direktionen skal erklære, at selskabet har opfyldt betingelserne for at årsrapporten ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 31/05/2015

Direktion

Carsten Viftrup Andersen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, besidde kapitalandele i andre virksomheder samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har skiftet ejerkreds pr. 23. december 2014. I tilknytning hertil har selskabet ændret navn til Ejendomsselskabet af 23. december 2014 ApS.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2014 har været et turbulent år for selskabet.

Regnskabsåret har været præget af nedskrivninger på visse aktiver samt en række engangs-omkostninger. Selskabet drift er således belastet af en nedskrivning af pantebrevsbeholdningen med 437 tkr. samt en byggegrund med 431 tkr.

Resultatet for året, der udviser et underskud på 1.023 tkr., er således utilfredsstillende.

Ledelsen forventer på baggrund af de forgangne drøftelser med selskabets långiver at driften i 2015 kan afvikles inden for de nuværende kreditter samt at selskabets finansieringsomkostninger vil blive væsentligt reduceret.

Selskabet vil i 2015 blive belastet af udskudt vedligeholdelse på selskabets ejendomme samt tomgang på 1-2 lejemål i en del af året. På trods heraf forventer ledelsen dog et mindre positivt resultat for 2015.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for den finansielle stilling pr. 31. december 2014.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab for koncernen, hvor Ejendomsselskabet af 23. december ApS er moderselskab og Hillerød Ejendomsinvest og Udvikling A/S er datterselskab.

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 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 konstanteffektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabets ledelse har i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32 valgt at sammendrage visse regnskabsposter i en post benævnt bruttofortjeneste. Disse regnskabsposter omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder afholdte udgifter til salg og administration.

Resultat af kapitalandele i datterselskabet

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datterselskabers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske selskaber.

Ejendomsselskabet af 23. december 2014 ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger: 50 år.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele i datterselskaber måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i datterselskaber måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datterselskaber bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for moderselskabet, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, kreditinstitutter samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		365.519	188.531
Personaleomkostninger		-5.599	-3.397
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-537.689	-106.345
Resultat af ordinær primær drift		-177.769	78.789
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder ...		-52.967	8.653
Andre finansielle indtægter		93.817	140.711
Øvrige finansielle omkostninger	2	-886.142	-892.214
Ordinært resultat før skat		-1.023.061	-664.061
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat		-1.023.061	-664.061
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.023.061	-664.061
I alt		-1.023.061	-664.061

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		6.291.146	6.678.835
Materielle anlægsaktiver i alt		6.291.146	6.678.835
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		443.332	1.113.237
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	443.332	1.113.237
Anlægsaktiver i alt		6.734.478	7.792.072
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		453.599	0
Andre tilgodehavender		0	27.500
Tilgodehavender i alt		453.599	27.500
Andre værdipapirer og kapitalandele		588.656	1.046.712
Værdipapirer og kapitalandele i alt		588.656	1.046.712
Likvide beholdninger		69.808	305.968
Omsætningsaktiver i alt		1.112.063	1.380.180
Aktiver i alt		7.846.541	9.172.252

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		346.000	346.000
Overført resultat		-1.979.201	-956.140
Egenkapital i alt	5	-1.633.201	-610.140
Gæld til realkreditinstitutter		5.113.887	5.133.163
Anden gæld		660.845	681.505
Deposita		136.583	142.186
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	5.911.315	9.575.609
Gæld til banker		3.509.987	3.618.755
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.451	18.750
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	173.358
Anden gæld		36.532	0
Periodeafgrænsningsposter		13.457	14.675
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7	3.568.427	348.969
Gældsforpligtelser i alt		9.479.742	9.782.392
Passiver i alt		7.846.541	9.172.252

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2014 kr.	2013 kr.
Afskrivninger på bygninger	-106.345	-106.345
Nedskrivning af grund	-431.344	0
	<u>-537.689</u>	<u>-106.345</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Renteudgifter til pengeinstitut	-242.204	-227.283
Prioritetsrenter	-129.137	-125.409
Renteudgifter pantebreve	-50.541	-52.020
Amortisering af realkreditomkostninger	-4.375	-4.375
Nedskrivning og tab på pantebreve og værdipapirer	-457.394	-459.345
Renter til tilknyttede virksomheder	0	-23.782
Øvrige renter og gebyrer	-2.491	0
	<u>-886.142</u>	<u>-892.214</u>

3. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har ikke indregnet et skatteaktiv som følge af usikkerheden ved selskabets fremtidige indtjening.

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	2.897.000
Tilgang	0
Afgang	-2.397.000
Kostpris ultimo	500.000
Nettoopskrivninger primo	-1.783.763
Andel i årets resultat jf. note	-52.967
Afgang	1.780.062
Nettoopskrivninger ultimo	-56.668
Regnskabsmæssig værdi ultimo	443.332

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hillerød Ejendomsinvest og Udvikling A/S, Birkerød	100%	443.332	-52.967

5. Egenkapital i alt

	Anparts-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	346.000	0	-956.140	0	-610.140
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-1.023.061	0	-1.023.061
Egenkapital ultimo	346.000	0	-1.979.201	0	-1.633.201

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.113.887	18.779	5.095.108	5.016.565
Deposita	136.583	0	136.583	136.583
Anden gæld	660.845	0	660.845	660.845
	5.911.315	18.779	5.892.536	5.813.993

7. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

I forbindelse med ejerskiftet i selskabets ejerkreds er der indgået en aftale med selskabets bankforbindelse på vilkår, der sikre at af selskabets bankgæld afvikles i sammenhæng med frasalg af ejendommene.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet har herudover ikke indgået kations-, garanti eller andre eventualforpligtelser på balancedagen.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret pantebreve med en regnskabsmæssig værdi på 98.188 kr. til sikkerhed for bankgæld.