

Ejendomsselskabet Annasvej P/S

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 33264526

Årsrapport for 2014

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2015

Anette Lonsdale
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ejendomsselskabet Annasvej P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Annasvej P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020 (administrator)
Telefax	70302021 (administrator)
CVR-nr.	33264526
Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Bjørn Berg , Formand Anette Lonsdale Torben Kjær Kristensen
Direktion	Anette Lonsdale
Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne.	København Ejendomme Holding ApS c/o DnB Bank ASA Filial Danmark Arne Jacobsens Alle 15, 2300 København S
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Ejendomsselskabet Annasvej P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Annasvej P/S.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2015

Direktion

Anette Lonsdale

Bestyrelse

Bjørn Berg
Formand

Anette Lonsdale

Torben Kjær Kristensen

Ejendomsselskabet Annasvej P/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Annasvej P/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Annasvej P/S 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 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.

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.

København, den 30. april 2015

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

Ejendomsselskabet Annasvej P/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Annasvej P/S for 2014 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, planlagt og løbende vedligeholdelse, ejendomspasning samt administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdiregulering af investeringsejendomme samt urealiserede kursgevinster og -tab på realkreditlån indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet. Som følge heraf afsættes der ikke skat i regnskabet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, baseret på en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

I posten periodeafgrænsningsposter under aktiverne, medtages afholdte udgifter som vedrører den efterfølgende regnskabsperiode.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indeholder bankindeståender.

Selskabsskat

Der afsættes ikke aktuel eller udskudt skat i balancen, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Gældsforpligtelser

Forpligtelser såsom prioritetsgæld, der er forbundne med investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Ejendomsselskabet Annasvej P/S**Resultatopgørelse 1. januar 2014 - 31. december 2014**

		kr.	kr.
	Note	2014 kr.	2013 kr.
Lejeindtægter		2.390.450	2.361.322
Driftsomkostninger		-650.110	-940.181
Resultat før værdireguleringer		1.740.340	1.421.141
Værdiregulering investeringsejendomme og gæld	1	5.165.134	747.222
Resultat før finansielle poster		6.905.474	2.168.363
Finansielle omkostninger	2	-1.170.247	-1.189.635
Årets resultat		5.735.227	978.728
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.735.227	978.728
		5.735.227	978.728

Ejendomsselskabet Annasvej P/S

Balance 31. december 2014

		kr.	kr.
	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	44.900.000	40.622.000
Materielle anlægsaktiver i alt		44.900.000	40.622.000
Anlægsaktiver		44.900.000	40.622.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Lejertilgodehavender		37.152	0
Andre tilgodehavender		38.829	0
Periodeafgrænsningsposter		1.754	5.276
Tilgodehavender		77.735	5.276
Likvide beholdninger		2.283.988	1.786.538
Omsætningsaktiver i alt		2.361.723	1.791.814
Aktiver i alt		47.261.723	42.413.814

Ejendomsselskabet Annasvej P/S**Balance 31. december 2014**

		kr.	kr.
	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	4	501.000	501.000
Overført resultat		4.758.943	-976.284
Egenkapital i alt	5	5.259.943	-475.284
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		38.691.802	39.578.936
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.372.000	2.372.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	41.063.802	41.950.936
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til "Deposita"		646.017	590.334
Forudbetalt leje		230.452	185.706
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.511	38.982
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	19.929
Anden gæld		30.998	103.211
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		937.978	938.162
Gældsforpligtelser i alt		42.001.780	42.889.098
Passiver i alt		47.261.723	42.413.814
Virksomhedens aktiviteter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Oplysning om koncernregnskaber	9		

Ejendomsselskabet Annasvej P/S

Noter

	kr.	kr.
	2014	2013
1. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld		
Værdiregulering af ejendom	4.278.000	0
Værdiregulering af gæld	887.134	747.222
	5.165.134	747.222
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed	-29.755	-29.754
Prioritetsrenter	-1.134.823	-1.153.948
Renteudgifter, andet	-5.669	-5.933
	-1.170.247	-1.189.635
	2014	2013
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	40.624.400	40.624.400
Kostpris ultimo	40.624.400	40.624.400
Dagsværdireguleringer primo	-2.400	-2.400
Årets værdireguleringer	4.278.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	4.275.600	-2.400
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.900.000	40.622.000
Afkastkrav:		
2014, 4,8%		
2013, 4,28%		

Ejendomsselskabet Annasvej P/S

Noter

	kr.	kr.
	2014	2013
4. Selskabskapital		
Aktiekapital pr. 31. december	501.000	501.000
	501.000	501.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 4 år.

Selskabets kapitalgrundlag andrager kr. 501.000 fordelt i kommanditaktier á 1 kr. eller multipla heraf.

5. Egenkapital

kr.	Pr. 1. januar 2014	Forslag til årets resultat fordeling	Pr. 31. december 2014
Selskabskapital	501.000		501.000
Overført resultat	-976.284	5.735.227	4.758.943
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0
	-475.284	5.735.227	5.259.943

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	38.691.802	0	38.691.802
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.372.000	0	2.372.000
	41.063.802	0	41.063.802

7. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

8. Panthæftelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014 på t.kr.44.900.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylnerkaution over for tilknyttede virksomheders bankengagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S, hvorefter selskabet hæfter solidarisk for betaling af renter og gæld til tilknyttede virksomheders engagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S.

Dagsværdien af tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2014 tkr. 1.402.768.

Noter

kr.

kr.

9. Oplysning om koncernregnskaber

Med henvisning til årsregnskabslovens § 71 kan det oplyses at selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab DNB ASA, Norge. Koncernregnskabet kan rekvireres hos DNB ASA Group Head Office, Dronning Eufemias gate 30, Vjølrvika, Oslo, Norway.