

# **Ejendomsselskabet Værnedamsvej 14 ApS**

**Egtoftevej 1A, 2950 Vedbæk**

**(CVR-nr. 27 08 82 36)**

---

**Årsrapport for 2013/14**

---

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

---

dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 13

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 for Ejendomsselskabet Værnedamsvej 14 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Vedbæk, den 30. september 2014

### **Direktion**

Jesper Tullin

### **Bestyrelse:**

Ernest Schuster  
(Formand)

Jesper Tullin

Lise-Lotte Tullin

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Værnedamsvej 14 ApS  
c/o Bækgården  
Egtoftevej 1A  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 27 08 82 36  
Regnskabsåret 1. maj - 30. april

**Direktion** Jesper Tullin

**Bestyrelse** Ernest Schuster, formand  
Jesper Tullin  
Lise-Lotte Tullin

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat udgør for året et overskud på kr. 315.177 efter skat, hvilket er som forventet.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Værnedamsvej 14 ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balance, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, for den periode, indtægten vedrører. Lejeindtægten indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

### **Skat**

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

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendom**

Investeringsejendom måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien svarer til et modtaget købstilbud.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavende fra salg måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til dagsværdi i lighed med investeringsejendom. Dagsværdien er fastsat til den skattemæssige kursværdi.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortieret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. maj 2013 - 30. april 2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		1.223.252	1.744.317
Andre eksterne omkostninger		-416.351	-379.850
Regulering til dagsværdi på investeringsaktiver og prioritetsgæld	1	301.907	-530.536
		<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>		<b>1.108.808</b>	<b>833.931</b>
Finansielle indtægter	2	46.879	42.906
Finansielle omkostninger	2	-1.262.657	-1.391.606
		<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>-106.970</b>	<b>-514.769</b>
Skat af årets resultat	3	422.147	77.309
		<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>315.177</b>	<b>-437.460</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Resultatdisponering</b>			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		315.177	-437.460
		<hr/>	<hr/>
		<b>315.177</b>	<b>-437.460</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE pr. 30. april 2014****AKTIVER:**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	4	0	24.375.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>0</b>	<b>24.375.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>0</b>	<b>24.375.000</b>
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser		0	19.540
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		723.508	616.557
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	3.303
Andre tilgodehavender		671.998	0
Periodeafgrænsningsposter		0	76.400
<b>TILGODEHAVENDER, I ALT</b>		<b>1.395.506</b>	<b>715.800</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		<b>12.328.835</b>	<b>12.930</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>13.724.341</b>	<b>728.730</b>
<b>AKTIVER, I ALT</b>		<b><u>13.724.341</u></b>	<b><u>25.103.730</u></b>

**BALANCE pr. 30. april 2014****PASSIVER:**

	<b>Note</b>	<b>2013/14 kr.</b>	<b>2012/13 kr.</b>
Anpartskapital	5	8.000.000	8.000.000
Overført resultat	5	-6.215.209	-6.530.386
<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>		<b>1.784.791</b>	<b>1.469.614</b>
Udsudte skatteforpligtelser		0	872.959
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>872.959</b>
Prioritetsgæld	6	0	10.662.992
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>10.662.992</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	6	0	507.223
Bankgæld		289.488	0
Leverandørgæld		14.683	310.380
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.099.086	10.270.963
Sambeskætningsbidrag		450.812	0
Anden gæld		85.481	917.151
Periodeafgrænsningsposter		0	92.448
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>		<b>11.939.550</b>	<b>12.098.165</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>		<b>11.939.550</b>	<b>22.761.157</b>
<b>PASSIVER, I ALT</b>		<b>13.724.341</b>	<b>25.103.730</b>
<b>Pantsætninger</b>	7		
<b>Eventualforpligtelse og andre noter</b>	8 - 9		

**NOTER**

	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Regulering til dagsværdi på investeringsaktiver og prioritetsgæld</b>		
Regulering til prioritetsgæld	204.836	101.283
Regulering til investeringsejendom	-3.637.215	-631.819
Avance salg ejendom	3.734.286	0
	<u>301.907</u>	<u>-530.536</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle indtægter:		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	46.879	42.906
Finansielle indtægter i alt	<u>46.879</u>	<u>42.906</u>
Finansielle omkostninger:		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-771.579	-715.444
Andre finansielle omkostninger	-491.078	-676.162
Finansielle omkostninger i alt	<u>-1.262.657</u>	<u>-1.391.606</u>
Finansielle indtægter og omkostninger, netto	<u>-1.215.778</u>	<u>-1.348.700</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	450.812	0
Ændring af udskudt skat	-872.959	-77.309
	<u>-422.147</u>	<u>-77.309</u>

**NOTER**

<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Investerings- ejendom</b>
Kostpris primo	20.737.785
Årets afgang	<u>-20.737.785</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>
Reguleringer primo	3.637.215
Årets regulering	<u>-3.637.215</u>
Reguleringer ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssige værdi, ultimo	<u><u>0</u></u>

**5. Egenkapital**

Anpartskapitalen består af 8.000 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 regnskabsår:

Anpartskapital 01.05.2005	125.000
Kapitalforhøjelse 29.04.2008	<u>7.875.000</u>
Anpartskapital 30.04.2014	<u><b>8.000.000</b></u>

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Ialt</u>
Egenkapital primo	8.000.000	-6.530.386	1.469.614
Overført i året	<u>0</u>	<u>315.177</u>	<u>315.177</u>
Egenkapital ultimo	<u><b>8.000.000</b></u>	<u><b>-6.215.209</b></u>	<u><b>1.784.791</b></u>

**NOTER**

	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld	0	507.223
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	507.223
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	<b>0</b>	<b>10.662.992</b>
Nominel værdi af langfristede gældsforpligtelser	0	10.662.992
Efter mere end 5 år forfalder (dagsværdi)	0	8.317.577
Den nominelle restgæld er:	0	10.965.380
<b>7. Pantsætninger</b>		
Prioritetsgæld var sikret ved pant i ejendomme.	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Til sikkerhed for 3. mands bankgæld var deponeret ejerpantebrev nom. 5.500 t.kr. i ejendommen. Ejendommen er solgt i 2013/14.		
<b>Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom</b>	<b>0</b>	<b>24.375.000</b>

**8. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FG af 30.10.2012 A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskat og kildeskat, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for bankgæld i tilknyttet virksomhed.

**9. Negativ pledge**

Selskabet har forpligtet sig til ikke at opstarte yderligere aktiviteter eller stifte yderligere gæld uden forudgående aftale med selskabets bankforbindelse.