

EJENDOMSSELSKABET SVANEMØLLEVEJ 25 ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/07/2014

Morten Munch Johansen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET SVANEMØLLEVEJ 25 ApS
Stigaardsvej 2
2900 Hellerup

Telefonnummer: 70222060
e-mailadresse: mmj@es25.dk

CVR-nr: 29178267
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Svanemøllevej 25 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Hellerup, den 14/07/2014

Direktion

Lars Vilhelm Munch Johansen

Morten Munch Johansen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive handels-, finansierings-, produktions- og rådgivningsvirksomhed samt erhvervelse af aktiver med henblik på udlejning.

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

Der har ikke været nogen ekstraordinære begivenheder i regnskabsåret, der har haft væsentlig indflydelse på resultatet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. -284.710 er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsselskabet Svanemøllevej 25 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har tilvalgt at medtage ledelsesberetningen fra regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen er efter årsregnskabslovens §32 sammendraget i regnskabsposten "Bruttotab/Bruttofortjeneste" sammen med vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Grunde og bygninger	20-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		1.094.120	947.904
Personaleomkostninger	1	-474.086	-446.086
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-15.000	-3.019.399
Resultat af ordinær primær drift		605.034	-2.517.581
Andre finansielle indtægter	2	197.460	178.467
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.087.204	-1.261.801
Ordinært resultat før skat		-284.710	-3.600.915
Ekstraordinært resultat før skat		-284.710	-3.600.915
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-284.710	-3.600.915
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver			-3.000.000
Øvrige reserver			61.294
Overført resultat		-284.710	-662.209
I alt		-284.710	-3.600.915

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		24.000.000	22.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		530.000	545.000
Materielle anlægsaktiver i alt		24.530.000	22.545.000
Anlægsaktiver i alt		24.530.000	22.545.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		574.400	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		56.633	75.051
Andre tilgodehavender			0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		354.897	366.066
Periodeafgrænsningsposter			0
Tilgodehavender i alt		985.930	441.117
Likvide beholdninger		45.272	752
Omsætningsaktiver i alt		1.031.202	441.869
AKTIVER I ALT		25.561.202	22.986.869

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.344.642	344.642
Øvrige reserver		-4.686.231	-4.686.231
Overført resultat		-6.574.291	-6.289.581
Egenkapital i alt	4	-8.790.880	-10.506.170
Gæld til realkreditinstitutter		14.546.565	10.939.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		14.546.565	10.939.000
Gæld til realkreditinstitutter		142.000	142.000
Gæld til banker		7.169.577	5.936.676
Modtagne forudbetalinger fra kunder		150.780	180.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.604.358	5.916.245
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		8.625.866	10.003.271
Anden gæld		754.809	375.776
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.358.127	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		19.805.517	22.554.039
Gældsforpligtelser i alt		34.352.082	33.493.039
PASSIVER I ALT		25.561.202	22.986.869

Noter

1. Personaleomkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Løn og gager	467.739	437.344
Andre omkostninger til social sikring	2.862	2.684
Øvrige personaleomkostninger	3.485	6.058
	474.086	446.086

2. Andre finansielle indtægter

	2013 kr.	2012 kr.
Kursgevinst, obligationer	197.460	178.467
	197.460	178.467

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Renteomkostninger, kreditinstitutter	1.059.631	703.333
Kurstab, obligationer	0	509.205
Finansielle omkostninger, øvrige	27.573	49.263
	1.087.204	1.261.801

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for dagsværdi på investerings-aktiver	Reserve for værdiregule- ring af sikrings-instrumenter	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	344.642	-4.686.231	-6.289.581	-10.506.170
Opskrivning	0	2.000.000	0	0	2.000.000
Årets resultat	0	0	0	-284.710	-284.710
Egenkapital ultimo	125.000	2.344.642	-4.686.231	-6.574.291	-8.790.880

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.