

Ejendomsselskabet Ericavej 161 ApS

Ericavej 161, 2820 Gentofte

Årsrapport for

2012

CVR-nr. 33 15 13 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2013.

Torben Sejersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsselskabet Ericavej 161 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 2. juli 2013

Direktion

Torben Sejersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Ericavej 161 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ericavej 161 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. juli 2013

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Aage Brink Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Ericavej 161 ApS
Ericavej 161
2820 Gentofte

CVR-nr.: 33 15 13 49
Stiftet: 7. september 2010
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
2. regnskabsår

Direktion

Torben Sejersen

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Modervirksomhed

Torben Sejersen rådgivende Ingeniørfirma A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

At drive ejendommen Ericavej 161, Gentofte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 0,1 mio. kr. mod mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -0,3 mio. kr. mod -0,5 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har forhandlet om en aftale med finansiell stabilitet til løsning af selskabets finansielle udfordringer.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der indgået aftale med finansiell stabilitet, hvorved selskabet samlede gæld er blevet reduceret med 2.589 t.kr. Samtidig er Martin Bo Nielsen udtrådt af selskabets ejerkreds, selskabskapitalen er herved reetableret. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ericavej 161 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige under-skud, 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	100.400	-40.777
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-111.231	-111.231
Resultat før finansielle poster	-10.831	-152.008
Andre finansielle indtægter	0	1.846
Andre finansielle omkostninger	-244.204	-327.472
Resultat før skat	-255.035	-477.634
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-255.035	-477.634
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-255.035	-477.634
Disponeret i alt	-255.035	-477.634

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	<u>5.339.105</u>	<u>5.450.336</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.339.105</u>	<u>5.450.336</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.339.105</u>	<u>5.450.336</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	115.949	24.360
	Andre tilgodehavender	<u>10.408</u>	<u>17.351</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>126.357</u>	<u>41.711</u>
	Likvide beholdninger	<u>132.431</u>	<u>128.501</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>258.788</u>	<u>170.212</u>
	Aktiver i alt	<u>5.597.893</u>	<u>5.620.548</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
2	Anpartskapital	80.000	80.000
3	Overført resultat	-732.669	-477.634
	Egenkapital i alt	-652.669	-397.634
Gældsforpligtelser			
	Deposita	94.725	94.725
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	94.725	94.725
	Gæld til pengeinstitutter	4.793.366	4.579.824
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.914	24.723
	Anden gæld	1.358.557	1.318.910
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.155.837	5.923.457
	Gældsforpligtelser i alt	6.250.562	6.018.182
	Passiver i alt	5.597.893	5.620.548

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**5 Nærtstående parter**

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar	5.561.567
Kostpris 31. december	5.561.567
Af- og nedskrivninger 1. januar	111.231
Årets af- og nedskrivninger	111.231
Af- og nedskrivninger 31. december	222.462
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.339.105
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012	5.700.000

2. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	80.000	80.000

3. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	-477.634	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-255.035</u>	<u>-477.634</u>
	-732.669	-477.634

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 4.580 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 5.340 t.kr.

5. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Torben Sejersen rådgivende Ingeniørfirma A/S,