

Ejendomsselskabet Ericavej 161 ApS

Ericavej 161, 2820 Gentofte

Årsrapport for

2013

CVR-nr. 33 15 13 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2014.

Torben Sejersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 30. juni 2014

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

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

Selskabet har i strid med momsloven i årets løb ikke afregnet skyldig moms, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 30. juni 2014

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
3. regnskabsår

Direktion

Torben Sejersen

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Dattervirksomhed

Torben Sejersen Rågivende Ingeniørfirma A/S, Gentofte

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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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 salgsomkostninger 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Ericavej 161 ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttotab	-157.961	100.400
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-111.231	-111.231
Resultat før finansielle poster	-269.192	-10.831
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed efter skat	-675.579	0
Andre finansielle indtægter	2.588.951	0
Andre finansielle omkostninger	-189.539	-244.204
Resultat før skat	1.454.641	-255.035
Årets resultat	1.454.641	-255.035
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.454.641	0
Disponeret fra overført resultat	0	-255.035
Disponeret i alt	1.454.641	-255.035

Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	5.227.874	5.339.105
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.227.874</u>	<u>5.339.105</u>
3	Kapitalandel i dattervirksomhed	943.013	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>943.013</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.170.887</u>	<u>5.339.105</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	289.994	115.949
	Andre tilgodehavender	0	10.408
	Tilgodehavender i alt	<u>289.994</u>	<u>126.357</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>132.431</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>289.994</u>	<u>258.788</u>
	Aktiver i alt	<u>6.460.881</u>	<u>5.597.893</u>

Balance 31. december

Passiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Anpartskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	721.972	-732.669
	Egenkapital i alt	<u>801.972</u>	<u>-652.669</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.549.836	0
	Deposita	134.047	94.725
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.683.883</u>	<u>94.725</u>
	Gæld til pengeinstitutter	1.236.761	4.793.366
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	225.380	3.914
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.172.705	0
	Anden gæld	340.180	1.358.557
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.975.026</u>	<u>6.155.837</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.658.909</u>	<u>6.250.562</u>
	Passiver i alt	<u>6.460.881</u>	<u>5.597.893</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Nærtstående parter**

Noter

1. Hovedaktivitet

At drive ejendommen Ericavej 161, Gentofte.

2. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar	5.561.567
Kostpris 31. december	5.561.567
Af- og nedskrivninger 1. januar	222.462
Årets afskrivninger	111.231
Af- og nedskrivninger 31. december	333.693
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.227.874
Ejendomsvurdering 1. oktober 2013	5.700.000

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
3. Kapitalandel i dattervirksomhed		
Tilgang i årets løb	1.618.592	0
Kostpris 31. december	1.618.592	0
Årets resultat Torben Sejersens Rådgivende Ingeniørfirma A/S	-675.579	0
Nedskrivninger 31. december	-675.579	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	943.013	0

Dattervirksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Torben Sejersens Rådgivende Ingeniørfirma A/S	Gentofte	100 %

4. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar	80.000	80.000
	80.000	80.000

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-732.669	-477.634
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.454.641</u>	<u>-255.035</u>
	<u>721.972</u>	<u>-732.669</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 1.550 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 5.228 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til leverandører er der givet pant i grunde og bygninger på 325 t. kr.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Torben Sejersen,