

Ejendomsselskabet Ericavej 161 ApS

CVR-nr. 33 15 13 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2015.

Torben Sejersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 3. juli 2015

Direktion

Torben Sejersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ericavej 161 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ericavej 161 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler at selskabet har mistet sit indtægtsgrundlag og at selskabskapitalen er tabt, hvorfor årsregnskabet er aflagt efter realisationsprincippet.

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 3. juli 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Ericavej 161 ApS
Ericavej 161
2820 Gentofte

CVR-nr.: 33 15 13 49

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Torben Sejersen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendommen Ericavej 161, Gentofte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -121.631 kr. mod -159.461 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.355.185 kr. mod 1.454.641 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der henvises til note 1 i årsregnskabet vedrørende selskabets finansielle stilling og underbalance.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har indgået betinget købsaftale om salg af sin ejendom pr. 1. juli 2015. På tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten er alle betingelser endnu ikke opfyldt, men ledelsen forventer at dette vil ske snarest.

Anvendt regnskabspraksis

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

Da selskabet ikke forventer at kunne fortsætte sin drift er posterne i balancen optaget til forventede realisationsværdier.

Årsrapporten er, bortset fra ovenstående modifikationer, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

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.

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 24,5 % 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 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
Bruttotab	-121.631	-159.461
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-188.874	-111.231
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-943.013	-675.579
Andre finansielle indtægter	0	2.588.951
Øvrige finansielle omkostninger	-101.667	-188.039
Resultat før skat	-1.355.185	1.454.641
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-1.355.185	1.454.641
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.454.641
Disponeret fra overført resultat	-1.355.185	0
Disponeret i alt	-1.355.185	1.454.641

Balance 31. december

Aktiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	5.039.000	5.227.874
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.039.000</u>	<u>5.227.874</u>
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	943.013
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>943.013</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.039.000</u>	<u>6.170.887</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	289.994
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>289.994</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>289.994</u>
	Aktiver i alt	<u>5.039.000</u>	<u>6.460.881</u>

Balance 31. december

Passiver		2014	2013
<u>Note</u>		kr.	kr.
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	-633.213	721.972
	Egenkapital i alt	-553.213	801.972
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.617.365	1.550.128
	Deposita	108.172	134.047
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.725.537	1.684.175
	Gæld til pengeinstitutter	1.239.342	1.236.469
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.214	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	269.663	225.380
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.955.376	2.172.705
	Anden gæld	380.081	340.180
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.866.676	3.974.734
	Gældsforpligtelser i alt	5.592.213	5.658.909
	Passiver i alt	5.039.000	6.460.881

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
1. Fortsat drift		
Selskabet har efter regnskabsårets udløb indgået betinget købsaftale om salg af selskabets ejendom. Herefter vil selskabet ikke have yderlige erhvervsmæssig aktivitet og kan dermed ikke anses som værende i fortsat drift.		
Ejendommen er i årsregnskabet optaget til nettorealiseringsværdi jf. underskrevet købsaftale med fradrag for forventede salgsomkostninger.		
Selskabet har en negativ egenkapital på 553 t.kr. på balancetidspunktet.		
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2014	5.561.567	5.561.567
Kostpris 31. december 2014	5.561.567	5.561.567
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	-333.693	-222.462
Årets afskrivninger	-111.231	-111.231
Årets nedskrivninger	-77.643	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	-522.567	-333.693
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	5.039.000	5.227.874
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2014	1.618.592	1.618.592
Kostpris 31. december 2014	1.618.592	1.618.592
Nedskrivninger 1. januar 2014	-675.579	0
Årets nedskrivning	-943.013	-675.579
Nedskrivninger 31. december 2014	-1.618.592	-675.579
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	0	943.013

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2014	80.000	80.000		
	80.000	80.000		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2014	721.972	-732.669		
Årets overførte overskud eller underskud	-1.355.185	1.454.641		
	-633.213	721.972		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	1.617.365	1.550.128
Deposita	0	0	108.172	134.047
	0	0	1.725.537	1.684.175

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.617 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 5.039 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.237 t.kr., har selskabet givet underpant i ejerpantebrev på 3.436 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der givet pant i grunde og bygninger for 116 t.kr.

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