

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2012 - 30. JUNI 2013

EJENDOMSELSKABET AF 14. DECEMBER 2005 A/S

CVR-nr. 29 52 92 99

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 26/11 2013



Bjørn Andersson

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. juli 2012 - 30. juni 2013	10
Balance pr. 30. juni 2013	11-12
Noter	13-16

Selskab

Ejendomsselskabet af 14. december 2005 A/S

Ryvej 22

2830 Virum

CVR-nummer 29 52 92 99

8. regnskabsår

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Bjørn Gert Andersson

Bestyrelse

Judith Andersson
Bjørn Gert Andersson
Morten Gert Andersson
Jakob Bjørn Andersson

Revision

INFO : REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg

Lars Chr. Aaskov, statsautoriseret revisor
Stig Kofoed, revisor, cand. merc. aud.

Hovedaktivitet

Ejendomsselskabet af 14. december 2005 A/S's formål er at eje og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat efter skat på kr. -8.315.022, hvilket var forventet. Årsagen til det negative resultat skyldes primært værdiregulering af selskabets ejendom med 10 mio.kr. før skat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. juni 2013.

Bestyrelse og direktion har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2012/13 for Ejendoms-
selskabet den 14. december 2005 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver
og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regn-
skabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Virum, den 8. oktober 2013

I direktionen


Bjørn Gert Andersson

I bestyrelsen


Judith Andersson


Morten Gert Andersson


Bjørn Gert Andersson


Jakob Bjørn Andersson

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 14. december 2005 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 14. december 2005 A/S for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Søborg, den 8. oktober 2013

INFO:REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab



Lars Chr. Aaskov
Statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostpris og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevint over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 25% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med S.P. Grafik A/S som administrativonsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen tillagt afholdte forbedringer indregnes til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ud fra systematisk metode baseret på det forventede afkast med udgangspunkt i indgåede lejekontrakter. Regulering af ejendommen til dagsværdi sker via resultatopgørelsen.

Som følge af at ejendommen indregnes til dagsværdi, der løbende reguleres, foretages der ikke afskrivninger på denne.

Småanskaffelser under kr.12.300 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet efter en forsigtig individuel vurdering. Der er hensat til tab, hvor dette er skønnet påkrævet.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 24,5% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Nettoomsætning	151.312	1.939.582
Værdireguleringer af ejendomme og tilhørende forpligtelser	-10.000.000	-1.984.423
Eksterne omkostninger	<u>-1.094.921</u>	<u>-405.365</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-10.943.609	-450.206
2 Andre finansielle indtægter	0	65.541
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-207.990</u>	<u>-240.419</u>
RESULTAT FØR SKAT	-11.151.599	-625.084
3 Skat af årets resultat	<u>2.836.577</u>	<u>156.271</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-8.315.022</u></u>	<u><u>-468.813</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-8.315.022	-468.813
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-8.315.022</u></u>	<u><u>-468.813</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2013</u>	<u>30/6 2012</u>
4, 7 Grunde og bygninger	16.000.000	26.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>47.000</u>	<u>47.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>16.047.000</u>	<u>26.047.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>16.047.000</u>	<u>26.047.000</u>
Andre tilgodehavender	<u>9.136</u>	<u>174.528</u>
TILGODEHAVENDER	<u>9.136</u>	<u>174.528</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.084.540</u>	<u>1.142.176</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.093.676</u>	<u>1.316.704</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>17.140.676</u></u>	<u><u>27.363.704</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2013</u>	<u>30/6 2012</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.309.443	12.624.465
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
5 EGENKAPITAL	<u>4.809.443</u>	<u>13.124.465</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>2.385.160</u>	<u>5.064.510</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>2.385.160</u>	<u>5.064.510</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.463.817	7.099.145
3 Selskabsskat	<u>0</u>	<u>182.034</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>8.463.817</u>	<u>7.281.179</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	613.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.433	31.644
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.293.932	870.315
3 Selskabsskat	24.806	378.591
Anden gæld	<u>118.085</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.482.256</u>	<u>1.893.550</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>9.946.073</u>	<u>9.174.729</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>17.140.676</u></u>	<u><u>27.363.704</u></u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1 Andre finansielle indtægter		2012/13	2011/12
Renteomkostninger, tilknyttet virksomheder		45.026	40.295
Renteomkostninger, i øvrigt		162.964	200.124
I ALT		207.990	240.419
2 Øvrige finansielle omkostninger		2012/13	2011/12
Finansielle indtægter, i øvrigt		0	65.541
I ALT		0	65.541
3 Selskabsskat og udskudt skat			2011/12
	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelsen
Skyldig pr. 1/7 2012	560.625	5.064.509	
Betalt vedr. tidligere år	-378.591	0	
Skat af årets resultat	0	-2.679.349	-2.679.349
Refusion, sambeskatning	-157.228	0	-157.228
SKYLDIG PR. 30/6 2013	24.806	2.385.160	
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			-2.836.577

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Kunst	I ALT	30/6 2012
Kostpris pr. 1/7 2012	20.874.272	47.000	20.921.272	20.921.272
Tilgang i året	0	0	0	0
Afgang i året	0	0	0	0
 KOSTPRIS PR. 30/6 2013	<u>20.874.272</u>	<u>47.000</u>	<u>20.921.272</u>	<u>20.921.272</u>
 Af- og nedskrivninger pr. 1/7 2012	5.125.728	0	5.125.728	7.125.728
Årets nedskrivninger	-10.000.000	0	-10.000.000	-2.000.000
 AF- OG NEDSKR. PR. 30/6 2013	<u>-4.874.272</u>	<u>0</u>	<u>-4.874.272</u>	<u>5.125.728</u>
 REGN. VÆRDI PR. 30/6 2013	<u>16.000.000</u>	<u>47.000</u>	<u>16.047.000</u>	<u>26.047.000</u>

5 Egenkapital	30/6 2013	30/6 2012
Virksomhedskapital pr. 30/6 2013	500.000	500.000
Overført resultat pr. 1/7 2012	12.624.465	13.093.278
Overført af årets resultat	-8.315.022	-468.813
Overført resultat pr. 30/6 2013	4.309.443	12.624.465
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/7 2012	0	1.000.000
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	-1.000.000
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/6 2013	0	0
Egenkapital pr. 30/6 2013	4.809.443	13.124.465

Virksomhedskapitale består af 500 stk. aktier á kr.1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6 Langfristede gældsforpligtelser	30/6 2013	Restgæld efter 5 år	Afdrag næste år	30/6 2012
Gæld til realkreditinstitutter	8.463.817	7.843.861	0	8.343.445
I ALT	8.463.817	7.843.861	0	8.343.445

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebreve DKK 4.298.000 og DKK 4.200.000 med pant i selskabets ejendom ligger til sikkerhed for engagement med Realkredit Danmark.

8 Ejerforhold

Følgende aktionærer er omfattet af Selskabslovens § 55:

SP Grafik A/S, Ryvej 22, 2830 Virum

Margareta Bærentzen, Solager 2, 2990 Nivå

Jakob Andersson, Gustav Adolphs vej 12, 2800 Lyngby

Morten Andersson, Jægermestervej 18, 3400 Hillerød