

Ejendomsaktieselskabet af 1920

CVR-nr. 12634080

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.05.2014

Dirigent

Navn: Sven Madsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet af 1920
Fredheimvej 9
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 12634080
Hjemsted: Hørsholm
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Lone Schøtt Kunøe, formand
Jacob Kunøe
Sven Madsen

Direktion

Sven Madsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Ejendomsaktieselskabet af 1920.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21.05.2014

Direktion

Sven Madsen
direktør

Bestyrelse

Lone Schøtt Kunøe
formand

Jacob Kunøe

Sven Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet af 1920

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 1920 for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets hovedaktionær har givet tilsagn om at understøtte selskabet i 2014, og ikke søge sit tilgodehavende indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 21.05.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bill Haudal Pedersen
statsautoriseret revisor

Stinus Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et underskud på 503 t.kr. mod et underskud på 677 t.kr. i 2012, anses af ledelsen som ikke tilfredsstillende.

Selskabets moderselskab har givet tilsagn om ikke søger sit tilgodehavende indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern, og at understøtte selskabet i 2014, således at det kan imødekomme sine forpligtelser. Tilsagnet om at understøtte selskabet er maksimeret til kr. 1 mio.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter regnskabsårets huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommens drift. Omkostningerne reduceres med varme- og fællesudgiftsbidrag fra lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, regulering til dagsværdi vedrørende prioritetsgæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes til anskaffelsesværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ejendomme, der forventes solgt, optages som omsætningsaktiver.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Bruttotab		(101.694)	(187)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(411.448)</u>	<u>(411)</u>
Driftsresultat		(513.142)	(598)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(188.068)</u>	<u>(286)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(701.210)	(884)
Skat af ordinært resultat	4	<u>198.478</u>	<u>207</u>
Årets resultat		<u>(502.732)</u>	<u>(677)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(502.732)</u>	<u>(677)</u>
		<u>(502.732)</u>	<u>(677)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		11.771.544	12.183
Materielle anlægsaktiver	5	<u>11.771.544</u>	<u>12.183</u>
Anlægsaktiver		<u>11.771.544</u>	<u>12.183</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.337	0
Andre tilgodehavender		150.655	64
Tilgodehavender		<u>174.992</u>	<u>64</u>
Likvide beholdninger		<u>163.245</u>	<u>254</u>
Omsætningsaktiver		<u>338.237</u>	<u>318</u>
Aktiver		<u>12.109.781</u>	<u>12.501</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		680.172	683
Egenkapital		<u>1.180.172</u>	<u>1.183</u>
Udskudt skat	7	343.959	528
Hensatte forpligtelser		<u>343.959</u>	<u>528</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.276.542	5.859
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>5.276.542</u>	<u>5.859</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	578.602	574
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.504.949	3.977
Anden gæld		225.557	380
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.309.108</u>	<u>4.931</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.585.650</u>	<u>10.790</u>
Passiver		<u>12.109.781</u>	<u>12.501</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	682.904	1.182.904
Øvrige egenkapitalposter	0	500.000	500.000
Årets resultat	0	(502.732)	(502.732)
Egenkapital ultimo	500.000	680.172	1.180.172

Noter

1. Going concern

Selskabets moderselskab har givet tilsagn om ikke at søge sit tilgodehavende indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern, og at understøtte selskabet i 2014, således at det kan imødekomme sine forpligtelser. Tilsagnet er maksimeret til kr. 1 mio..

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	411.448	411
	<u>411.448</u>	<u>411</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	119.046	148
Renteomkostninger i øvrigt	73.201	134
Dagsværdireguleringer	(4.179)	4
	<u>188.068</u>	<u>286</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(184.062)	(207)
Regulering vedrørende tidligere år	(14.416)	0
	<u>(198.478)</u>	<u>(207)</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		21.778.892
Kostpris ultimo		<u>21.778.892</u>
Af- og nedskrivninger primo		(9.595.900)
Årets afskrivninger		(411.448)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(10.007.348)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>11.771.544</u>

Ejendomsvurdering pr. 31. december 2012 andrager 15.800 t.kr.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500.000
	<u>500</u>		<u>500.000</u>

Der har ikke været bevægelser i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår. Selskabskapitalen er ikke opdelt i aktieklasser.

	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	833.387	989
Gældsforpligtelser	747	1
Fremførbare skattemæssige underskud	(490.175)	(462)
	<u>343.959</u>	<u>528</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2013 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2013 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2013 kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	574	578.602	5.276.542	2.974.061
	<u>574</u>	<u>578.602</u>	<u>5.276.542</u>	<u>2.974.061</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Consolidated Holdings A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.771.544 kr.

Noter

11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Consolidated Holdings A/S, Hørsholm

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Consolidated Holdings A/S, Hørsholm