

Ejendomsaktieselskabet af 1920

CVR-nr. 12 63 40 80

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. maj 2015

Dirigent



Sven Madsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet af 1920

Fredheimvej 9

2950 Vedbæk

CVR-nr.: 12 63 40 80

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.01 – 31.12

Bestyrelse

Lone Schøtt Kunøe (formand)

Jacob Kunøe

Sven Madsen

Direktion

Sven Madsen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 for Ejendomsaktieselskabet af 1920.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2015

Direktion



Sven Madsen

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 1. januar – 31. december 2014, 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. 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 tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets hovedaktionær har givet tilsagn om at understøtte selskabet i 2015 og ikke at søge sit tilgodehavende indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern.

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 26. maj 2015

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 tkr. 660 anses af ledelsen som ikke tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af ledige lejemål samt afholdte omkostninger til vedligeholdelse.

Selskabet har i 2014 erhvervet en mindre ejendom som forventes afhændet inden for en kortere tidshorisont.

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 2015, således at det kan imødekomme sine forpligtelser. Tilsagnet om at understøtte selskabet er maksimeret til kr. 1 mio.

Betydningsfulde hændelser som er indtruffet efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. 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.

Omsætning

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.

Ejendomsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, regulering til dagsværdi vedrørende prioritetsgæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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, som 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 dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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. Grunde og bygninger, der forventes solgt, præsenteres som omsætningsaktiver og afskrives ikke.

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 aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger 50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt 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, hvor 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 indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste (tab)		(259.897)	(102)
Afskrivninger	4	(411.448)	(411)
Resultat før finansielle poster		(671.345)	(513)
Andre finansielle omkostninger	2	(207.064)	(188)
Resultat før skat		(878.409)	(701)
Skat af årets resultat	3	218.583	198
Årets resultat		<u>(659.826)</u>	<u>(503)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>(659.826)</u>	<u>(503)</u>
		<u>(659.826)</u>	<u>(503)</u>

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Grunde og bygninger		11.360.096	11.771
Materielle anlægsaktiver	4	11.360.096	11.771
Anlægsaktiver		11.360.096	11.771
Grunde og bygninger bestemt for salg		2.169.560	0
Beholdninger i alt		2.169.560	0
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		26.154	24
Andre tilgodehavender		38.863	151
Tilgodehavender		65.017	175
Likvide beholdninger		169.187	163
Omsætningsaktiver		2.403.764	338
Aktiver		13.763.860	12.109

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Selskabskapital	5	500.000	500
Overført resultat		5.020.346	680
Egenkapital		5.520.346	1.180
Udskudt skat		148.313	344
Hensatte forpligtelser		148.313	344
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.276
Langfristede gældsforpligtelser		0	5.276
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	578
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.617.060	4.505
Lejedesposita		165.000	75
Anden gæld		313.141	151
Kortfristede gældsforpligtelser		8.095.201	5.309
Gældsforpligtelser		8.095.201	10.585
Passiver		13.763.860	12.109
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital pr. 1. januar 2014	500.000	680.172	1.180.172
Gældseftergivelse fra moderselskabet	0	5.000.000	5.000.000
Årets resultat	0	(659.826)	(659.826)
Egenkapital pr. 31. december 2014	500.000	5.020.346	5.520.346

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 2015, således at det kan imødekomme sine forpligtelser. Tilsagnet er maksimeret til kr. 1 mio.

	2014 kr.	2013 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	(147.110)	(119)
Renteomkostninger i øvrigt	(59.954)	(73)
Kursregulering, prioritetsgæld	0	4
	<u>(207.064)</u>	<u>(188)</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat i regnskabsåret	195.646	184
Regulering vedrørende tidligere år	22.937	14
	<u>218.583</u>	<u>198</u>
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo		<u>21.778.892</u>
Tilgang		0
Afgang		0
Anskaffelsessum ultimo		<u>21.778.892</u>
Af- og nedskrivninger primo		(10.007.348)
Årets afskrivninger		(411.448)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(10.418.796)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>11.360.096</u>

Noter

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

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

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Consolidated Holdings A/S som administrationselskab. 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.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst afgifts- og ejerpantebreve i selskabets ejendomme. Ingen pantebreve er stillet til sikkerhed for forpligtelser.

8. Ejerforhold

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

Consolidated Holdings A/S, Hørsholm.

9. Koncernforhold

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

Consolidated Holdings A/S, Hørsholm