

Ejendomsaktieselskabet af 1920

Fredheimvej 9

2950 Vedbæk

CVR-nr. 12634080

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-05-2016



Sven Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsaktieselskabet af 1920 Fredheimvej 9 2950 Vedbæk
CVR-nr.	12634080
Hjemsted	Hørsholm
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Lone Schøtt Kunøe, Formand Jacob R. Kunøe Sven Madsen
Direktion	Sven Madsen, Direktør
Moderselskab	Consolidated Holdings A/S, Hørsholm
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 0900 København K CVR-nr.: 33963556

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 23-05-2016

Direktion




Sven Madsen
Direktør

Bestyrelse



Lone Schøtt Kunøe
Formand



Jacob R. 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 01-01-2015 - 31-12-2015, 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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.

København, den 23-05-2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Bill Haudal Pedersen

Statsautoriseret revisor



Stinus Andersen

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvesteringer og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. -562.061, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 13.479.983, og en egenkapital på kr. 4.958.285.

I løbet af 2015 og i starten af 2016 er størstedelen af de ledige lejemål udlejet på sædvanlige markedsvilkår. Selskabet forventer derfor en forbedring af resultaterne i de kommende år.

Selskabets moderselskab har givet tilsagn om ikke at søge sit tilgodehavende indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet af 1920 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt at førtidsimplementere enkelte bestemmelser af de i 2015 vedtagne ændringer til årsregnskabsloven. Dette har alene påvirket præsentationen af egenkapitalbevægelser og noteoplysninger. Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Omsætning omfatter regnskabsårets huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift. Omkostningerne reduceres med varme- og fællesudgiftsbidrag fra lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstests. Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Afskrivninger er baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger: 50 år.

Installationer: 20 år.

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Beholdninger

Grunde og bygninger som forventes solgt indenfor 12 måneder fra balancedagen indregnes i omsætningsaktiverne og afskrives ikke. Der foretages nedskrivning til nettorealisationsværdi såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-14.019	-259.897
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-412.890	-411.448
Nedskrivninger af omsætningsaktiver		-108.621	0
Driftsresultat		-535.530	-671.345
Finansielle indtægter		11	0
Finansielle omkostninger	1	-197.689	-207.064
Resultat før skat		-733.208	-878.409
Skat af årets resultat	2	171.147	218.583
Årets resultat		-562.061	-659.826
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-562.061	-659.826
		<u>-562.061</u>	<u>-659.826</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	11.062.562	11.360.096
Materielle anlægsaktiver		11.062.562	11.360.096
Anlægsaktiver		11.062.562	11.360.096
Grunde og bygninger bestemt for salg		2.295.000	2.169.560
Varebeholdninger		2.295.000	2.169.560
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	26.154
Andre tilgodehavender		3.679	38.863
Tilgodehavender		3.679	65.017
Likvide beholdninger		118.742	169.187
Omsætningsaktiver		2.417.421	2.403.764
Aktiver		13.479.983	13.763.860

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.458.285	5.020.346
Egenkapital	4	4.958.285	5.520.346
Hensættelser til udskudt skat		17.512	148.313
Hensatte forpligtelser		17.512	148.313
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.213.661	7.617.060
Anden gæld		290.525	478.141
Kortfristede gældsforpligtelser		8.504.186	8.095.201
Gældsforpligtelser		8.504.186	8.095.201
Passiver		13.479.983	13.763.860
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		

Noter

	2015	2014
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	197.689	147.110
Andre finansielle omkostninger	0	59.954
	<u>197.689</u>	<u>207.064</u>
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	-130.801	-195.646
Skat vedr. tidligere år	-40.346	-22.937
	<u>-171.147</u>	<u>-218.583</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	21.778.892	21.778.892
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	115.356	0
Kostpris ultimo	<u>21.894.248</u>	<u>21.778.892</u>
Af- og nedskrivninger primo	-10.418.796	-10.007.348
Årets afskrivninger	-412.890	-411.448
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-10.831.686</u>	<u>-10.418.796</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.062.562</u>	<u>11.360.096</u>

Noter

4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500.000	5.020.346	5.520.346
Forslag til årets resultatdisponering		-562.062	-562.062
	500.000	4.458.284	4.958.284

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser og har været uændret de seneste 5 år.

5. Usikkerhed om going concern

Selskabets moderselskab har givet tilsagn om ikke at søge sit tilgodehavende indfriet udover, hvad selskabets likviditet tillader som going concern.

6. 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.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

8. Ejerskab

Navn og hjemsted for moderselskab (mindste koncern):

Consolidated Holdings A/S, Hørsholm