

# Eriksholms Ejendomsselskab ApS

c/o Advokat Henrik Nehammer, Kronprinsessegade 26, 1306 København

CVR-nr. 25 80 35 66

## Årsrapport

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

---

Frederik Ahlefeldt-Laurvig  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Eriksholms Ejendomsselskab 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2016

### **Direktion**

Frederik Ahlefeldt-Laurvig

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Eriksholms Ejendomsselskab ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Eriksholms Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23. maj 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jan Moldrup

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Eriksholms Ejendomsselskab ApS c/o Advokat Henrik Nehammer Kronprinsessegade 26 1306 København
	CVR-nr.: 25 80 35 66
	Stiftet: 11. december 2000
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Frederik Ahlefeldt-Laurvig
<b>Revision</b>	
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank A/S
<b>Advokatforbindelse</b>	Advokaterne v/ Advokat Henrik Nehammer

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i, besidde, udleje og administrere fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 135.556 mod 120.059 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -103.177 mod -81.375 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Eriksholms Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 25 % 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 %.

### 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>135.556</b>	<b>120.059</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.239	-45.239
Andre finansielle indtægter	0	9.158
Andre finansielle omkostninger	-193.494	-165.353
<b>Resultat før skat</b>	<b>-103.177</b>	<b>-81.375</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-103.177</b>	<b>-81.375</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-103.177	-81.375
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-103.177</b>	<b>-81.375</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	<u>5.159.522</u>	<u>5.204.761</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.159.522</u>	<u>5.204.761</u>
2	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>160.030</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>160.030</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.159.522</u></b>	<b><u>5.364.791</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>14.547</u>	<u>14.371</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>14.547</u>	<u>14.371</u>
	Likvide beholdninger	<u>49.610</u>	<u>1.412</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>64.157</u></b>	<b><u>15.783</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.223.679</u></b>	<b><u>5.380.574</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Anpartskapital	250.000	250.000
4	Overført resultat	<u>545.712</u>	<u>648.888</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>795.712</u></b>	<b><u>898.888</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.328.111	2.380.583
	Deposita	42.804	42.804
	Anden langfristet gæld	<u>1.498.756</u>	<u>1.469.369</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.869.671</u>	<u>3.892.756</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	52.472	50.424
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.159	29.934
	Anden gæld	<u>475.665</u>	<u>508.572</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>558.296</u>	<u>588.930</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.427.967</u></b>	<b><u>4.481.686</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.223.679</u></b>	<b><u>5.380.574</u></b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	5.250.000	9.713.027
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	-4.463.027
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>5.250.000</b>	<b>5.250.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-45.239	-4.463.027
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	4.463.027
Årets af-/nedskrivninger	-45.239	-45.239
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-90.478</b>	<b>-45.239</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>5.159.522</b>	<b>5.204.761</b>
<b>2. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2015	160.030	0
Tilgang i årets løb	0	160.030
Afgang i årets løb	-160.030	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>160.030</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>0</b>	<b>160.030</b>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2015	250.000	250.000
	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	648.889	377.761
Overført resultat ifbm. fusion	0	352.502
Årets overførte overskud eller underskud	-103.177	-81.375
	<b>545.712</b>	<b>648.888</b>

## Noter

---

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Gæld til realkreditinstitutter	52.472	2.096.037	2.380.583	2.431.007
Deposita	0	0	42.804	42.804
	<u><b>52.472</b></u>	<u><b>2.096.037</b></u>	<u><b>2.423.387</b></u>	<u><b>2.473.811</b></u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.381 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.160 t.kr.

## 7. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser mv.