

Ewertsen Invest ApS

Skindergade 29, 2.

1159 København K

CVR-nr. 31 25 49 49

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31/5 2016

John Ewertsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ewertsen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016

Direktion

John Ewertsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ewertsen Invest ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ewertsen Invest 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.

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.

København, den 31. maj 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Bach
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Ewertsen Invest ApS
Skindergade 29, 2.
1159 København K
CVR-nr.: 31 25 49 49
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering samt dermed beslægtet virksomhed og udlejning af grunde og bygninger.

Direktion

John Ewertsen

Revisor

Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Ellebjergvej 52, 2.
2450 København SV

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ewertsen Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 danske koncernforbundne selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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 klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	95 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		167.147	51.847
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-7.256</u>	<u>148.182</u>
Resultat før finansielle poster		159.891	200.029
Finansielle indtægter		54.863	86.293
Finansielle omkostninger	1	<u>-177.606</u>	<u>-469.855</u>
Resultat før skat		37.148	-183.533
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>37.148</u>	<u>-183.533</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>37.148</u>	<u>-183.533</u>
		<u>37.148</u>	<u>-183.533</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	2		
Grunde og bygninger		<u>7.241.840</u>	<u>6.560.489</u>
		<u>7.241.840</u>	<u>6.560.489</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.241.840</u>	<u>6.560.489</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		117.477	9.027
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>46.300</u>
		<u>117.477</u>	<u>55.327</u>
Likvide beholdninger		<u>2.057.413</u>	<u>2.009.997</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.174.890</u>	<u>2.065.324</u>
AKTIVER I ALT		<u>9.416.730</u>	<u>8.625.813</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	3		
Selskabskapital		142.500	142.500
Overført resultat		71.593	34.446
Egenkapital i alt		214.093	176.946
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		5.039.603	3.867.000
		5.039.603	3.867.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.900	2.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.750	375.850
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.136.384	4.194.867
Deposita		9.000	9.000
		4.163.034	4.581.867
Gældsforpligtelser i alt		9.202.637	8.448.867
PASSIVER I ALT			
		9.416.730	8.625.813
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	84.188	64.822
Andre finansielle omkostninger	93.418	405.033
	<u>177.606</u>	<u>469.855</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015		6.567.055
Tilgang i årets løb		<u>688.608</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>7.255.663</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		6.567
Årets afskrivninger		<u>7.256</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>13.823</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u><u>7.241.840</u></u>

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	142.500	34.445	176.945
Årets resultat	0	37.148	37.148
Egenkapital 31. december 2015	142.500	71.593	214.093

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	142.500	142.500	142.500	142.500	125.000
Tilgang i året	0	0	0	0	17.500
Afgang i året	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december 2015	142.500	142.500	142.500	142.500	142.500

Noter til årsregnskabet

4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Den aktuelle skat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.040 tkr., har selskabet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.215 udgør 7.242 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 0 tkr., har selskabet pant i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.15 udgør 0 tkr.

Til sikkerhed for E/F Skindergade 29's tilgodehavender hos selskabet, er der tinglyst ejerpantebrev på i alt 53 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.15 udgør 7.242 tkr.