

---

# *Ejendomsselskabet Salzgitter ApS*

## Årsrapport for 2014

---

CVR-nr. 29 91 81 20

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/04 2015

Henrik Higham Schlüter  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Salzgitter ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. april 2015

## Direktion

Ole Madsen

## Bestyrelse

Johnny Richard Kristiansen

Søren Bruun

Jørgen Nederby

Henrik Higham Schlüter

Mogens Skriver Bisborg

Peter Martin Gorrissen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Salzgitter ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Salzgitter ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 28. april 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Salzgitter ApS  
c/o Vinding Gruppen A/S  
Vindingvej 2A  
7100 Vejle

Telefon: 75858811

Telefax: 75857750

CVR-nr.: 29 91 81 20

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vejle

### Bestyrelse

Johnny Richard Kristiansen  
Søren Bruun  
Jørgen Nederby  
Henrik Higham Schlüter  
Mogens Skriver Bisborg  
Peter Martin Gorrissen

### Direktion

Ole Madsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsadministration, investering og dermed beslægtet virksomhed.

Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinst.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på DKK 8.772.065, heraf værdireguleringer på DKK -8.740.070, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på DKK 7.815.267.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital. Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabsloven § 119.

Det forventes, at selskabet foretager en kapitalforhøjelse i 2015, som vil føre til reetablering af selskabskapitalen.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>3.191.020</b>	<b>3.306.662</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-8.686.741	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-5.495.721</b>	<b>3.306.662</b>
Ejendomsomkostninger		-812.970	-1.041.684
Administrationsomkostninger		-84.508	-96.224
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-6.393.199</b>	<b>2.168.754</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		-53.329	0
Finansielle indtægter		61	234
Finansielle omkostninger	2	-2.329.348	-2.316.345
<b>Resultat før skat</b>		<b>-8.775.815</b>	<b>-147.357</b>
Skat af årets resultat	3	3.750	13.075
<b>Årets resultat</b>		<b>-8.772.065</b>	<b>-134.282</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-8.772.065	-134.282
		<b>-8.772.065</b>	<b>-134.282</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		31.950.000	40.727.911
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>31.950.000</b>	<b>40.727.911</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.950.000</b>	<b>40.727.911</b>
Andre tilgodehavender		436.874	254.249
Selskabsskat		3.750	10.275
<b>Tilgodehavender</b>		<b>440.624</b>	<b>264.524</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>528.263</b>	<b>462.100</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>968.887</b>	<b>726.624</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.918.887</b>	<b>41.454.535</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-7.940.267	831.798
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-7.815.267</b>	<b>956.798</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.477.424	23.320.576
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>22.477.424</b>	<b>23.320.576</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	839.266	779.492
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.843.312	15.283.342
Anden gæld		557.905	1.102.875
Periodeafgrænsningsposter		16.247	11.452
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.256.730</b>	<b>17.177.161</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.734.154</b>	<b>40.497.737</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.918.887</b>	<b>41.454.535</b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

# Noter til årsrapporten

## 1 Going concern

Selskabet har tabt sin selskabskapital. Der vil i 2014 blive gennemført en kapitaludvidelse, hvormed kapitalen vil blive reetableret.

	2014	2013
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	649.906	600.484
Andre finansielle omkostninger	1.679.442	1.715.861
	<b>2.329.348</b>	<b>2.316.345</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-3.750	-10.275
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-2.800
	<b>-3.750</b>	<b>-13.075</b>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	40.727.911
Valutakursregulering	-91.170
Kostpris 31. december	40.636.741
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	-8.686.741
Værdireguleringer 31. december	-8.686.741
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>31.950.000</b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	831.798	956.798
Årets resultat	0	-8.772.065	-8.772.065
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-7.940.267</b>	<b>-7.815.267</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2014 DKK	2013 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	18.494.686	19.614.909
Mellem 1 og 5 år	3.982.738	3.705.667
Langfristet del	22.477.424	23.320.576
Inden for 1 år	839.266	779.492
	<b>23.316.690</b>	<b>24.100.068</b>

# Noter til årsrapporten

	2014	2013
	DKK	DKK

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for egne og Ejendomsselskabet Vejle A/S' samt Ejendomsselskabet Vindinggård Tyskland ApS' engagement med bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TEUR 3.700, der giver pant i investerings- ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	31.950.000	40.727.911
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## 8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Ejendomsselskabet Vejle A/S, 7100 Vejle

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Salzgitter ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder driftsomkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligehold og administration mv., som kan henføres til de enkelte ejendomme.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 en række danske selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdierne er baseret på hhv. en afkastbaseret model, mæglervurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelse af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg, tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.