

---

***Ejendomsselskabet af  
1. oktober 2003 ApS***  
Årsrapport for 2013

---

CVR-nr. 27 33 14 91

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/5 2014

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 8

Regnskabspraksis 11

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet af 1. oktober 2003 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. maj 2014

## Direktion

Mogens Poul Zinck

Jens Trabjerg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. oktober 2003 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. oktober 2003 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1. Heri har ledelsen redegjort for de forudsætninger, der ligger til grund for fortsat drift.

## 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. maj 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet af 1. oktober 2003 ApS  
Boeskærvej 11A  
7100 Vejle

CVR-nr.: 27 33 14 91  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 10. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Vejle

**Direktion**

Mogens Poul Zinck  
Jens Trabjerg

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

**Advokat**

Codex Advokater  
Damhaven 5B  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed, handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 7.814.287, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 8.103.690.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning af kapitalandele, TDKK 7.357. Nedskrivningen kan henføres til nedskrivning af ejendomme i det underliggende selskab Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S.

## Kapitalberedskabet

Indtil der er likviditet hertil, vil kapitalejerne indfri anden gæld og ikke kræve sig indfriet. Som følge heraf er årsrapporten for 2013 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-7.752</b>	<b>-69.249</b>
Finansielle indtægter	2	0	136.543
Finansielle omkostninger	3	<u>-7.806.535</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.814.287</b>	<b>67.294</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-7.814.287</u></b>	<b><u>67.294</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-7.814.287</u>	<u>67.294</u>
		<b><u>-7.814.287</u></b>	<b><u>67.294</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Aktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	7.356.535
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>7.356.535</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>7.356.535</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	50.000
Udskudt skatteaktiv	6	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>50.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>50.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>0</b>	<b>7.406.535</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.250	500.250
Overført resultat		-8.603.940	-789.653
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-8.103.690</b>	<b>-289.403</b>
Kreditinstitutter		6.808.203	6.408.203
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.287.737	1.279.985
Anden gæld		7.750	7.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.103.690</b>	<b>7.695.938</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.103.690</b>	<b>7.695.938</b>
<b>Passiver</b>		<b>0</b>	<b>7.406.535</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

# Noter til årsrapporten

## 1 Going concern

Der pågår drøftelser med långivere om akkordering af selskabets bankgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, hvilket vil påvirke egenkapitalen positivt med DKK 8.096. Indtil der er likviditet hertil, vil kapitalejerne indfri anden gæld og ikke kræve sig indfriet. Som følge heraf er årsrapporten for 2013 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>136.543</u>
	<b>0</b>	<b>136.543</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af værdipapirer, der er anlægsaktiver	7.356.535	0
Andre finansielle omkostninger	<u>450.000</u>	<u>0</u>
	<b>7.806.535</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle anlægsaktiver</b>		
		Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		7.587.500
Afgang i årets løb		<u>-60.000</u>
Kostpris 31. december		<u>7.527.500</u>
Nedskrivninger 1. januar		230.965
Årets nedskrivninger		7.356.535
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-60.000</u>
Nedskrivninger 31. december		<u>7.527.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>0</b>

Selskabet besidder 17,5 % af stemme- og ejerandele i Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S.

# Noter til årsrapporten

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.250	-789.653	-289.403
Årets resultat	0	-7.814.287	-7.814.287
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.250</b>	<b>-8.603.940</b>	<b>-8.103.690</b>

Selskabskapitalen består af aktier a nominelt DKK 1.000 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	2013 DKK	2012 DKK
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-526.384	-422.689
Overført til udskudt skatteaktiv	526.384	422.689
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opgjort skatteaktiv	526.384	422.689
Nedskrivning til vurderet værdi	-526.384	-422.689
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Andre værdipapirer og kapitalandele med en regnskabsmæssig værdi på	0	7.356.535

## 8 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Jens Trabjerg Holding ApS, Vejle  
Zeta Invest ApS, Vejle  
K.S. Holding, Horsens ApS, Horsens

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. oktober 2003 ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

# Regnskabspraksis

## 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.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter/omkostninger.

### 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.