

Ejendomsselskabet af 30. september 2014
IVS
CVR-nr. 36394242

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2015

Dirigent

Navn: Anne Hegestand Ankersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 30. september 2014 IVS
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup

CVR-nr.: 36394242

Stiftet: 30.09.2014

Hjemsted: Hellerup

Regnskabsår: 30.09.2014 - 31.12.2014

Direktion

Karsten Kielland

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 30.09.2014 - 31.12.2014 for Ejendomsselskabet af 30. september 2014 IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 30.09.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup , den 31.05.2015

Direktion

Karsten Kielland

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 30. september 2014 IVS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 30. september 2014 IVS for regnskabsåret 30.09.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30.09.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henvise til note 1 og note 2, hvoraf der fremgår, at som følge af, at datterselskaberne ikke aflægger årsregnskab under forudsætning af forsat drift, hvorfor indregning, måling og klassifikation og opstilling er sket underhensynstagen til, selskabets aktiver og forpligtigelser realiseres, herunder, at måling af datterselskabernes aktiver og forpligtigelser til nettorealisation er forbundet med betydelig usikkerhed. Vi henleder endvidere opmærksomheden på ledelsens omtale af den usikkerhed der er omkring datterselskabernes kapitalberedskab og likviditet, herunder nødvendigheden af, at datterselskaberne kan opretholde deres kreditfaciliteter og om nødvendigt får disse udvidet i takt med behovet for at betale deres forpligtigelser når de forfalder.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København , den 31.05.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Herman Christensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er, at eje kapitalandele i dattervirksomhederne

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsperiode som dækker perioden 30.09.2014 til 31.12.2014.

Årets resultat udgør et underskud på 22 t.kr. og pr. 31.12.2014 er egenkapitalen negativ med 22 t.kr.

Kapitalberedskab

Finansiering af datterselskabernes aktiver er sket delvist gennem optagelse af lån gennem danske pengeinstitutter. Der er udarbejdet rammeaftaler herfor, hvorefter bankforbindelsen vil stille den fornødne kapital til rådighed til betaling af driften. Lånene i pengeinstituttet kan opsiges med kort varsel.

Ledelsen har løbende og konstruktiv dialog med långiverne og ledelsen har på den baggrund ikke fundet anledning til, at långiverne vil opsige lånene.

Datterselskabernes fortsatte drift er betinget af, at disse aftaler opretholdes.

Usikkerhed om indregning og måling

I to af de ejede datterselskaber aflægges ikke årsrapport under forudsætning af fortsat drift. Hvorfor aktiver og forpligtigelser heri er optaget til nettorealiseringsværdi. Denne værdi er fastsat ud fra hensynstagen til markedet, udestående byggemodning og salgsomkostninger mv.

På grund af den nuværende markedssituation vurderer ledelsen her, at der fortsat er usikkerhed herom, hvilken værdi projektbeholdningen kan sælges til, hvorfor den endelige nettorealiseringsværdi kan være forskellig, fra den oplyste værdi.

Der resterende datterselskabs ejede ejendom er optaget til dagsværdi.

Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2014 er baseret på ledelsens skøn og underbygget af en ekstern vurdering fra 2012. Der er i vurderingen taget højde for eksterne informationer for tilsvarende ejendomme, lejers bonitet, uopsigeligheden af de enkelte lejekontrakter, udlejningsmulighederne og ejendommenes vedli-

Ledelsesberetning

geholdelsesstand. Der er i værdiansættelsen ikke forudsat reduktion i ejendommens tomgang over det næste år. På balancedagen udgør tomgangen ca. 39% af det samlede udlejningsareal på 22.564 m².

Den finansielle krise præger stadig markedet negativt for investeringsejendomme med bl.a. meget få handler og en del ledige lejemål. Det understreges derfor, at værdifastsættelsen i det aktuelle ejendomsmarked, med meget få sammenlignelige handler og en del ledige lejemål, vurderes at være behæftet med en betydelig grad af usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Det er første år at virksomheden aflægger regnskab, da virksomheden er stiftet 30. september 2014..

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(22.000)
Årets resultat		<u><u>(22.000)</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(22.000)
		<u><u>(22.000)</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>1</u>
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>1</u>
Anlægsaktiver		<u>1</u>
Aktiver		<u><u>1</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1
Overført overskud eller underskud		<u>(22.000)</u>
Egenkapital		<u>(21.999)</u>
Anden gæld	4	<u>22.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>22.000</u>
Gældsforpligtelser		<u>22.000</u>
Passiver		<u><u>1</u></u>
Going concern	1	
Usædvanlige forhold	2	

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskud ved stiftelse	1	0	1
Årets resultat	0	(22.000)	(22.000)
Egenkapital ultimo	1	(22.000)	(21.999)

Noter

1. Going concern

Finansiering af datterselskabernes aktiver er sket delvist gennem optagelse af lån gennem danske pengeinstitutter. Der er udarbejdet rammeaftaler herfor, hvorefter bankforbindelsen vil stille den fornødne kapital til rådighed til betaling af driften. Lånene i pengeinstituttet kan opsiges med kort varsel.

Ledelsen har løbende og konstruktiv dialog med långiverne og ledelsen har på den baggrund ikke fundet anledning til, at långiverne vil opsige lånene.

Datterselskabernes fortsatte drift er betinget af, at disse aftaler opretholdes.

2. Usædvanlige forhold

I to af de ejede datterselskaber aflægges ikke årsrapport under forudsætning af fortsat drift. Hvorfor aktiver og forpligtigelser heri er optaget til nettorealisationseværdi. Denne værdi er fastsat ud fra hensynstagen til markedet, udestående byggemodning og salgsomkostninger mv.

På grund af den nuværende markedssituation vurderer ledelsen her, at der fortsat er usikkerhed herom, hvilken værdi projektbeholdningen kan sælges til, hvorfor den endelige nettorealisationseværdi kan være forskellig, fra den oplyste værdi.

Der resterende datterselskabs ejede ejendom er optaget til dagsværdi.

Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2014 er baseret på ledelsens skøn og underbygget af en eksternt vurdering fra 2012. Der er i vurderingen taget højde for eksterne informationer for tilsvarende ejendomme, lejers bonitet, uopsigeligheden af de enkelte lejekontrakter, udlejningsmulighederne og ejendommens vedligeholdelsesstand. Der er i værdiansættelsen ikke forudsat reduktion i ejendommens tomgang over det næste år. På balancedagen udgør tomgangen ca. 39% af det samlede udlejningsareal på 22.564 m².

Den finansielle krise præger stadig markedet negativt for investeringsejendomme med bl.a. meget få handler og en del ledige lejemål. Det understreges derfor, at værdifastsættelsen i det aktuelle ejendomsmarked, med meget få sammenlignelige handler og en del ledige lejemål, vurderes at være behæftet med en betydelig grad af usikkerhed.

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
	kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	1
Kostpris ultimo	1
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1
	Ejerandel
	%
	Hjemsted
Dattervirksomheder:	
Kaløvigparken ApS	Valby 100,00
Kaløvigparken II ApS	Valby 100,00
Ejendomsselskabet Ringager ApS	Valby 100,00
	2014
	kr.
4. Anden gæld	
Andre skyldige omkostninger	22.000
	22.000