

# **Ejendomsselskabet af 15/12-2003 ApS**

CVR-nr. 10 15 23 13

## **Årsrapport for 2014**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.06.15

Gitte Nedergaard  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**Aarhus**  
Dusager 16  
8200 Aarhus N

Tel.: 87 32 57 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet af 15/12-2003 ApS  
c/o Advokatgruppen Århus  
Åboulevarden 31  
8000 Aarhus C  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 10 15 23 13

---

**Direktion**

---

Allan Nielsen  
Gitte Nedergaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Anpartsselskabet af 19.08.2003 ApS

---

**Dattervirksomhed**

---

Budva 1895 ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for Ejendomsselskabet af 15/12-2003 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 4. juni 2015

**Direktionen**

Allan Nielsen

Gitte Nedergaard

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 15/12-2003 ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 15/12-2003 ApS for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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 med forbehold.

## Forbehold

### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Efter vor opfattelse er redegørelsen i note 1 om de anførte væsentlige usikkerheder ikke fyldestgørende, hvilket er i strid med årsregnskabslovens bestemmelser, og vi tager derfor forbehold for manglende oplysninger.

## Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 4. juni 2015

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen G. Hansen

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering med henblik på løbende afkast, samt investering i andre virksomheder.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK -1.921.244 mod DKK -2.123.843 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK -31.000.761.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har, som følge af usikkerheden på det globale ejendomsmarked, via tilknyttet virksomhed valgt at indregne og måle kapitalandel og tilgodehavende i tilknyttet virksomhed til kostpris. Selskabet vurderer, at kapitalandelen og tilgodehavendet er til stede og vil blive tilbagebetalt af den tilknyttede virksomhed, når dette får solgt det nuværende projekt.

Ejendomsselskabet af 15/12 2003 ApS' kapitalandel og tilgodehavende i den tilknyttede virksomhed udgør pr. 31.12.13 t.DKK 10.610.

Selskabet har i sidste regnskabsår realiseret de sidste af selskabets ejendomme, og der arbejdes på realisation af selskabets øvrige aktiver, der er ikke taget stilling til den fremtidige aktivitet.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af en fortsat uændret kreditfacilitet hos selskabets kreditinstitutter, eller ved tilsvarende kapitalforhøjelse. Ejendomsselskabet har opnået tilsagn om forlængelse af deres engagementer med kreditinstitutter.

Selskabsdeltagerne vil efter bedste evne stille den fornødne likviditet og kapital til rådighed for kapitalbehovet i den fortsatte drift.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2014 DKK	2013 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>169.329</b>	<b>-82.932</b>
Andre finansielle indtægter	0	13.049
Andre finansielle omkostninger	-2.090.573	-2.053.960
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.921.244</b>	<b>-2.123.843</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.921.244	-2.123.843
<b>I alt</b>	<b>-1.921.244</b>	<b>-2.123.843</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	80.063	80.063
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>80.063</b>	<b>80.063</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>80.063</b>	<b>80.063</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.756.000	10.530.166
	Andre tilgodehavender	51.187	51.187
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>10.807.187</b>	<b>10.581.353</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>19.666</b>	<b>10.532</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>10.826.853</b>	<b>10.591.885</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.906.916</b>	<b>10.671.948</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-31.125.761	-29.204.517
<b>3 Egenkapital i alt</b>		<b>-31.000.761</b>	<b>-29.079.517</b>
Gæld til kreditinstitutter		30.187.904	27.821.331
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.630.867	11.630.867
Anden gæld		68.906	279.267
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>41.907.677</b>	<b>39.751.465</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>41.907.677</b>	<b>39.751.465</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.906.916</b>	<b>10.671.948</b>

4 Eventualforpligtelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder , andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsetidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Den på erhvervelsetidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

### *Usikkerhed om going concern*

Moderselskabet vil efter bedste evne stille den fornødne likviditet til rådighed for kapitalbehovet til den fortsatte drift.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af en fortsat uændret kreditfacilitet hos selskabets kreditinstutter, eller ved en tilsvarende kapitalforhøjelse. Ejendomsselskabet har opnået tilsagn om forlængelse af deres engagement med kreditinstutter..

### *Usikkerhed om indregning og måling*

Selskabet har, som følge af usikkerheden på det globale ejendomsmarked, via tilknyttet virksomhed valgt at indregne og måle kapitalandel og tilgodehavende hos tilknyttede virksomhed til kostpris. Selskabet vurderer, at kapitalandelen og tilgodehavendet er tilstede og vil blive tilbagebetalt af den tilknyttede virksomhed, når dette får solgt det nuværende projekt.

Ejendomsselskabets kapitalandel og tilgodehavende i den tilknyttede virksomhed udgør pr. 31.12.14 T.DKK 10.836.

	31.12.14	31.12.13
	DKK	DKK

## 2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.13	642.313	642.313
Kostpris pr. 31.12.14	642.313	642.313
Nedskrivninger pr. 31.12.13	-562.250	-562.250
Nedskrivninger pr. 31.12.14	-562.250	-562.250
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	80.063	80.063

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Budva 1895 ApS	61%

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
Saldo pr. 01.01.13	125.000	-27.080.674
Forslag til resultatdisponering	0	-2.123.843
Saldo pr. 31.12.13	125.000	-29.204.517

*Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14*

Saldo pr. 01.01.14	125.000	-29.204.517
Forslag til resultatdisponering	0	-1.921.244
Saldo pr. 31.12.14	125.000	-31.125.761

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.