

Ejendomsselskabet August 2003 A/S
CVR-nr. 27379753

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.04.2015

Dirigent

Anne-Marie Hoffmann

Navn: Anne-Marie Hoffmann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	10
Balance pr. 31.12.2014	11
Egenkapitalopgørelse for 2014	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet August 2003 A/S
Rued Langgaards Vej 6
2300 København S.

CVR-nr.: 27379753

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Esben Wesenberg Kjær, formand

Steen Parsholt

Per Wetke Hallgren

Helle Marianne Breinholt

Direktion

Mikael Glud

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for Ejendomsselskabet August 2003 A/S.

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 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.03.2015

Direktion


Mikael Glud

Bestyrelse


Esben Wesenberg Kjær
formand


Helle Marianne Breinholt


Steen Parsholt


Per Wetke Hallgren

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet August 2003 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet August 2003 A/S for regnskabsåret 01.01.2014 - 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 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 25.03.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Herman Christensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.	2010 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	11.050	83.159	73.886	73.560	71.154
Driftsresultat	20.226	2.780	(33.348)	36.694	63.254
Resultat af finansielle poster	(13.730)	(30.172)	(44.196)	(45.541)	(48.250)
Årets resultat	6.067	(38.160)	(62.557)	(9.409)	9.005
Samlede aktiver	31.076	770.753	818.305	936.443	988.479
Egenkapital	19.857	13.790	51.950	114.507	123.916
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	36,1	(116,1)	(75,2)	(7,9)	7,3
Soliditetsgrad (%)	63,9	1,8	6,3	12,2	12,5

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2014 solgt hele sin ejendomsportefølje.

Selskabet fik i 2014 et resultat før skat på t.DKK 6.496 og egenkapitalen udgør t.DKK 19.857 pr. 31. december 2014.

Det opnåede resultat før værdireguleringer, ekstraordinære omkostninger og skat er som forventet.

Ledelsen vurderer, at driftsresultatet er tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Det forventes at koncernens selskaber likvideres med aflæggelse af regnskab for 2015.

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 C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter m.v. er sket under hensyntagen til, at koncernens aktiviteter og forpligtelser realiseres.

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. Varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af aktiver bestemt for salg:

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg måles til dagsværdi, som også er den forventede dagspris med fradrag af salgsomkostninger.

Den opgjorte dagsværdi er baseret på dels på modtagne indikationer fra potentielle købere af ejendommene, dels på en værdiansættelsesmodel i henhold til tidligere anvendte principper ved tilbagediskontering af forventede fremtidige pengestrømme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til dagsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Gæld til tilknyttede virksomheder måles til dagsværdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, idet selskabets pengestrømsopgørelsen er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 t.kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		11.050	83.159
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(15.540)	(55.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		25.000	(25.000)
Personaleomkostninger		(284)	(379)
Driftsresultat		20.226	2.780
Andre finansielle indtægter	1	455	490
Andre finansielle omkostninger	2	(14.185)	(30.662)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		6.496	(27.392)
Skat af ordinært resultat	3	(429)	(10.768)
Årets resultat		6.067	(38.160)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.067	(38.160)
		6.067	(38.160)

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 t.kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Aktiver bestemt for salg		0	718.000
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>718.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	413
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.439	7.287
Andre tilgodehavender		416	0
Periodeafgrænsningsposter	4	<u>0</u>	<u>165</u>
Tilgodehavender		<u>23.855</u>	<u>7.865</u>
Likvide beholdninger		<u>7.221</u>	<u>44.888</u>
Omsætningsaktiver		<u>31.076</u>	<u>770.753</u>
Aktiver		<u><u>31.076</u></u>	<u><u>770.753</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 t.kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Overført overskud eller underskud		<u>17.857</u>	<u>11.790</u>
Egenkapital		<u>19.857</u>	<u>13.790</u>
Bankgæld		0	505.070
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.648
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.651	172.800
Skyldig selskabsskat		0	11.662
Anden gæld	5	7.568	53.986
Periodeafgrænsningsposter	6	<u>0</u>	<u>10.797</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.219</u>	<u>756.963</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.219</u>	<u>756.963</u>
Passiver		<u>31.076</u>	<u>770.753</u>
Ejerforhold	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	2.000	11.790	13.790
Årets resultat	0	6.067	6.067
Egenkapital ultimo	2.000	17.857	19.857

Noter

	<u>2014</u> t.kr.	<u>2013</u> t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	395	202
Renteindtægter i øvrigt	60	288
	<u>455</u>	<u>490</u>
	<u>2014</u> t.kr.	<u>2013</u> t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	13.900
Renteomkostninger i øvrigt	14.185	16.762
	<u>14.185</u>	<u>30.662</u>
	<u>2014</u> t.kr.	<u>2013</u> t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	11.438
Regulering vedrørende tidligere år	429	(670)
	<u>429</u>	<u>10.768</u>
4. Periodeafgrænsningsposter		
Regnskabsposten består af el, vand og varme.		
	<u>2014</u> t.kr.	<u>2013</u> t.kr.
5. Anden gæld		
Moms og afgifter	7	793
Andre skyldige omkostninger	7.561	53.193
	<u>7.568</u>	<u>53.986</u>
6. Periodeafgrænsningsposter		
Regnskabsposten består af forudbetalinger til lejere.		

Noter

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Landic Property Bonds I A/S, Rued Langgaards Vej 6, 2300 København S.

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Landic Property Bonds I A/S, Rued Langgaards Vej 6, 2300 København S.