



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET AF 1. AUGUST 2006 APS

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. juni 2015

Kirsten Pedersen Due

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1. august 2006 ApS Gramrodevej 13 7130 Juelsminde
	CVR-nr.: 29 69 67 64 Stiftet: 1. august 2006 Hjemsted: Hedensted Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Christoffer Due Kirsten Pedersen Due
Direktion	Ole Christoffer Due Kirsten Pedersen Due
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
Pengeinstitut	Sydbank Kirketorvet 4 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet af 1. august 2006 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelseminde, den 12. juni 2015

Direktion

Ole Christoffer Due

Kirsten Pedersen Due

Bestyrelse

Ole Christoffer Due

Kirsten Pedersen Due

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. august 2006 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. august 2006 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysninger om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold" samt ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften samt forventninger til selskabets finansiering.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Ledelsen har ikke inden for selskabslovens tidsfrister sikret, at generalforsamling afholdes og stillet konkrete forslag om foranstaltninger, der bør træffes, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Vejle, den 12. juni 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Frank Lau
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Ved udarbejdelse af årsrapporten for 2014, er der konstanteret fejlagtig indregning af udskudt skatteaktiv. Fejlen vedrører tidligere år, og sammenligningstallene for 2013 er derfor korrigeret i forhold til senest aflagte årsrapport. Dette har påvirket egenkapitalen primo med -628 tkr., selskabets aktiver er nedbragt med 628 tkr., samt periodens resultat 2013 er påvirket med 70 tkr..

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af kostprismetoden. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til kostpris, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et underskud.

Selskabet har i de senere år realiseret driftsmæssige underskud, hvilket sammenholdt med afdrag på gælden til realkreditinstituttet har begrænset det likvide beredskab i selskabet. Selskabet forventer et fortsat likviditetsmæssigt underskud for regnskabsåret 2015.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af en fremadrettet overskudsgivende drift samt en eventuelt refinansiering af selskabets gældsforpligtelser.

Kapitalejere har afgivet hensigtserklæring om at fastholde den nuværende finansiering samt finansiering af det budgetteret likviditetsmæssige underskud i 2015. Det er derfor selskabets overbevisning, at selskabets fortsatte drift er sikret i det kommende år.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. august 2006 ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rettelse af fundamentale fejl

Ved udarbejdelse af årsrapporten for 2014, er der konstanteret fejlagtig indregning af udskudt skatteaktiv. Fejlen vedrører tidligere år, og sammenligningstallene for 2013 er derfor korrigeret i forhold til senest aflagte årsrapport. Dette har påvirket egenkapitalen primo med -628 tkr., selskabets aktiver er nedbragt med 628 tkr., samt periodens resultat 2013 er påvirket med 70 tkr..

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 finansiel post.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		292.173	519.545
Af- og nedskrivninger.....		-118.146	-124.339
DRIFTSRESULTAT		174.027	395.206
Andre finansielle omkostninger.....		-447.404	-469.204
RESULTAT FØR SKAT		-273.377	-73.998
Skat af årets resultat.....	1	47.810	14.212
ÅRETS RESULTAT		-225.567	-59.786
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-225.567	-59.786
I ALT		-225.567	-59.786

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		10.299.279	10.417.425
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.299.279	10.417.425
ANLÆGSAKTIVER.....		10.299.279	10.417.425
Andre tilgodehavender.....		33.579	27.200
Tilgodehavende selskabsskat.....		47.810	14.212
Tilgodehavender.....		81.389	41.412
Likvider.....		0	26.482
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		81.389	67.894
AKTIVER.....		10.380.668	10.485.319

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		-1.763.267	-1.537.701
EGENKAPITAL.....	3	-1.563.267	-1.337.701
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.713.455	9.003.639
Gæld til kreditinstitutter med ydelsesstøtte.....		971.659	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.685.114	9.003.639
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	327.476	319.582
Gæld til pengeinstitutter.....		1.908.863	2.066.152
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		370.703	0
Anden gæld.....		651.779	433.647
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.258.821	2.819.381
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.943.935	11.823.020
PASSIVER.....		10.380.668	10.485.319
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-42.081	-14.212	
Regulering af udskudt skat.....	-5.729	0	
	-47.810	-14.212	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....		13.368.323	
Kostpris 31. december 2014.....		13.368.323	
Afskrivninger 1. januar 2014.....		2.950.898	
Årets afskrivninger		118.146	
Afskrivninger 31. december 2014.....		3.069.044	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		10.299.279	
 Egenkapital			 3
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	200.000	-909.416	-709.416
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		-628.284	-628.284
Korrigeret egenkapital 1. januar 2014.....	200.000	-1.537.700	-1.337.700
Forslag til årets resultatdisponering.....		-225.567	-225.567
Egenkapital 31. december 2014.....	200.000	-1.763.267	-1.563.267
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 Langfristede gældsforpligtelser			 4
	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	9.323.221	7.998.931	285.476
Gæld til kreditinstitutter med ydelsesstøtte.....	0	1.013.659	42.000
	9.323.221	9.012.590	327.476
			7.418.000

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	5
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KPD Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.	
<i>Eventualaktiv</i>	
Selskabet har et eventualaktiv på 111 tkr. som ikke er indregnet i balancen. Eventualaktivet knytter sig til uudnyttet skattemæssigt underskud.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 9.015 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 10.299 t.kr.	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7
Ejendommens værdi er fastlagt på basis af kostprismetoden. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til kostpris, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.	
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8
Selskabet har i de senere år realiseret driftsmæssige underskud, hvilket sammenholdt med afdrag på gælden til realkreditinstituttet har begrænset det likvide beredskab i selskabet. Selskabet forventer et fortsat likviditetsmæssigt underskud for regnskabsåret 2015.	
Selskabets fortsatte drift er afhængig af en fremadrettet overskudsgivende drift samt en eventuelt refinansiering af selskabets gældsforpligtelser.	
Kapitalejere har afgivet hensigtserklæring om at fastholde den nuværende finansiering samt finansiering af det budgetteret likviditetsmæssige underskud i 2015. Det er derfor selskabets overbevisning, at selskabets fortsatte drift er sikret i det kommende år.	