
Robert Fultonsvej 18 ApS
Årsrapport for 2013/14
(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 31 76 69 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /4 2015

Johnny Bihl
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for Robert Fultonsvej 18 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. april 2015

Direktion

Johnny Bihl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Robert Fultonsvej 18 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Robert Fultonsvej 18 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvori der redegøres for koncernens likviditetsmæssige situation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 8. april 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Robert Fultonsvej 18 ApS
Voldbjergvej 16 A 1
8240 Risskov

CVR-nr.: 31 76 69 74
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Johnny Bihl

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet
SE Ejendomme, Aarhus ApS, som har hjemsted i Aarhus.

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Årets resultat er væsentligt påvirket af en negativ dagsværdiregulering af selskabets ejendom. Resultatet anses som værende utilfredsstillende.

For regnskabsåret 2014/15 forventes et mindre underskud.

Kapitalberedskabet

Selskabet er et datterselskab i SE Ejendomme, Aarhus koncernen. Som følge af koncernens likviditetsmæssige udfordringer er der indgået en aftale med koncernens finansielle kreditorer om at stille et passende likviditetsberedskab til rådighed i regnskabsåret 2014/15.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

SE Ejendomme, Aarhus koncernens ledelse vil i samarbejde med långiverne tage stilling til fremtidsplanerne for de enkelte ejendomme. Der forventes som et led heri en fortsat reduktion af koncernens balance i et kontrolleret tempo.

Desuden vil ledelsen tilstræbe en forenkling af koncernens struktur.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		128.611	305.819
Andre eksterne omkostninger		-357.823	-213.641
Bruttoresultat før værdireguleringer		-229.212	92.178
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-4.000.000	-1.500.000
Resultat før finansielle poster		-4.229.212	-1.407.822
Finansielle omkostninger	2	-866.405	-868.220
Resultat før skat		-5.095.617	-2.276.042
Skat af årets resultat	3	224.447	-86.978
Årets resultat		-4.871.170	-2.363.020

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-4.871.170	-2.363.020
		-4.871.170	-2.363.020

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Projektejendom		8.000.000	12.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	8.000.000	12.000.000
Anlægsaktiver		8.000.000	12.000.000
Andre tilgodehavender		44.903	183.121
Periodeafgrænsningsposter		24.409	28.818
Tilgodehavender		69.312	211.939
Omsætningsaktiver		69.312	211.939
Aktiver		8.069.312	12.211.939

Balance 30. september

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-9.947.140	-5.075.970
Egenkapital	5	-9.822.140	-4.950.970
Deposita og forudbetalt leje		27.375	45.938
Langfristede gældsforpligtelser		27.375	45.938
Kreditinstitutter		15.905.684	15.186.016
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.374	24.389
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.928.137	1.801.109
Anden gæld		28.882	105.457
Kortfristede gældsforpligtelser		17.864.077	17.116.971
Gældsforpligtelser		17.891.452	17.162.909
Passiver		8.069.312	12.211.939
Den finansielle situation	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Den finansielle situation

SE Ejendomme, Aarhus koncernens drift har ikke genereret tilstrækkelig likviditet til at servicere koncernens finansielle forpligtelser. Koncernen har derfor indgået en aftale med de finansielle kreditorer, som sikrer et passende likviditetsberedskab for regnskabsåret 2014/15.

Der henvises desuden til ledelsens beretning vedrørende forventninger for det kommende år.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	121.475	124.749
Andre finansielle omkostninger	744.930	743.471
	866.405	868.220

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	76.541
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-224.447	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	10.437
	-224.447	86.978

4 Materielle anlægsaktiver

	Projektejendom DKK
Kostpris 1. oktober	15.125.000
Kostpris 30. september	15.125.000
Værdireguleringer 1. oktober	-3.125.000
Årets værdireguleringer	-4.000.000
Værdireguleringer 30. september	-7.125.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september	8.000.000

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	-5.075.970	-4.950.970
Årets resultat	0	-4.871.170	-4.871.170
Egenkapital 30. september	125.000	-9.947.140	-9.822.140

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, TDKK 15.347, er der deponeret ejerpantebrev på i alt TDKK 10.000 i selskabets projektejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 8.000.

Selskabet har endvidere stillet kaution og givet pant i ejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i koncernselskaber.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Robert Fultonsvej 18 ApS for 2013/14 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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Lejeindtægter og øvrige indtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Som følge af størrelsen af koncernens samlede renteomkostninger er selskabet omfattet af reglerne om rentefradragsbegrænsning. Effekten af en eventuel rentefradragsbegrænsning indregnes først i det efterfølgende regnskabsår, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort og størrelsen af rentefradragsbegrænsningen derfor er kendt.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme

Ejendomme måles i tre kategorier, baseret på fastlagte kriterier for hver ejendomstype.

Investerings ejendomme (Porteføljeejendomme)

Investerings ejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investerings ejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investerings ejendom, klassificeres som investerings ejendomme.

Investerings ejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investerings ejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investerings ejendomme sker med anvendelse af en 10-årig Discounted Cash Flow-model (DCF-model). Modellen er anerkendt som god regnskabspraksis i ejendomssektoren. Herudover foretages der løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Discounted Cash Flow-model:

DCF-modellen i koncernen er en 10-årig budgetmodel, hvor de realiserede beløb for den forgangne regnskabsperiode opføres, efterfulgt af 9 budgetår og følgende resultatlinjer indgår i beregningen:

Lejeindtægter	+
Andre indtægter	+
Regulering af deposita	+
Bruttoleje	=
Driftsomkostninger (ejendomsskat, forsikring, renhold mv.)	-
Administration	-
Løbende vedligeholdelsesomkostninger	-
Øvrige ejendomsbestemte omkostninger	-
Årligt cash flow	

Cash flow ud over år 10 beregnes efter en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10 og med gennemsnitsbetragtninger for de enkelte poster og udgør terminalperioderne. Det enkelte års cash flow samt værdien af terminalperioderne tilbagediskonteres med det på ejendommen fastsatte afkastkrav.

Regnskabspraksis

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres over den 10-årige periode for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes stigninger til markedislejen, når disse varsles overfor lejereren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne, samt accessoriske ydelser til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Årligt cash flow:

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Cash flowet for den 10-årige periode samt terminalværdien tilbagediskonteres med det for ejendommen valgte afkastkrav inkl. inflation. Den således beregnede dagsværdi analyseres ud fra sammenligninger med koncernens øvrige ejendomme og markedet generelt.

I forbindelse med anvendelsen af DCF-modellen er der en række forhold, der har betydning for værdiansættelsen, og som vi her gør særligt opmærksom på:

Ændringer i satsen for pristalsregulering af såvel indtægter og omkostninger vil have indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Det er derfor af betydning, at der som udgangspunkt tages realistiske forudsætninger for disse.

Indtægterne reguleres jf. de indgåede lejekontrakter, og hvor der angives en pristalsregulering heri, følger pristalsudviklingen ovenstående princip. Hvor der er angivet andre reguleringsmetoder, er disse anvendt, herunder minimums- og maksimumsreguleringer af lejen.

Pristalsreguleringen af omkostningerne følger ovenstående princip.

En investeringsejendom kan reklassificeres til projektejendomme såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investeringsejendom til projektejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for projektejendommen.

Regnskabspraksis

Investeringsjendomme, der udbydes til salg og som ikke ombygges eller renoveres, overføres ikke til handelsejendomme.

Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som Projektejendomme.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger som forbedrer ejendommens værdi, herunder afholdte omkostninger, der medfører en forøgelse af ejendommens værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver, idet salget forventes at strække sig over en årrække. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsjendomme eller projektejendomme såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opførelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsjendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Overførsel fra handelsejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsjendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering. Desuden omfatter kostprisen renter af kapital, der er lånt til finansieringen af projektejendommen.

Regnskabspraksis

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets positive skatter under forudsætning af fuld skatterefusion til moderselskabet, mens årets negative skatter indregnes under forudsætning om fuld underskudsfræførsel. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

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