

---

# ***Robert Fultonsvej 18 ApS***

Voldbjergvej 16 A, 8240 Risskov

## **Årsrapport for 2014/15**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 31 76 69 74

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/3 2016

Johnny Bihl  
Dirigent



**pwc**

# 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 årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. marts 2016

### **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 2014 - 30. september 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## 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. Det fremgår heraf, at ledelsen anser det for overvejende sandsynligt, at der efter udløbet af regnskabsåret 2015/16 sker forlængelse af den nugældende aftale med de finansielle kreditorer, eller at der på anden vis bliver indgået en aftale, der fortsat sikrer den nødvendige likviditet efter udløbet af regnskabsåret 2015/16. Såfremt dette imod ledelsens forventning ikke sker, vil der ikke være fortsat drift.

## 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 15. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Robert Fultonsvej 18 ApS  
Voldbjergvej 16 A  
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

# Beretning

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i året

Årets resultat anses som værende utilfredsstillende.

For det kommende regnskabsår forventes der et 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 indtil udløbet af regnskabsåret 2015/16.

Efter udløbet af regnskabsåret 2015/16 er selskabets fortsatte drift betinget af, at aftalen forlænges, eller at der på anden vis bliver indgået en aftale, der fortsat sikrer den nødvendige likviditet. Det er ledelsens forventning, at dette vil ske.

## 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	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		101.513	128.611
Andre eksterne omkostninger		-238.248	-357.823
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-136.735</b>	<b>-229.212</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme	2	-1.000.000	-4.000.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.136.735</b>	<b>-4.229.212</b>
Finansielle omkostninger	3	-861.544	-866.405
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.998.279</b>	<b>-5.095.617</b>
Skat af årets resultat	4	80.377	224.447
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.917.902</b>	<b>-4.871.170</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.917.902	-4.871.170
		<b>-1.917.902</b>	<b>-4.871.170</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		7.000.000	8.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>7.000.000</b>	<b>8.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.000.000</b>	<b>8.000.000</b>
Andre tilgodehavender		50.365	44.903
Periodeafgrænsningsposter		24.409	24.409
<b>Tilgodehavender</b>		<b>74.774</b>	<b>69.312</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.198</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>93.972</b>	<b>69.312</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.093.972</b>	<b>8.069.312</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-11.865.042	-9.947.140
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-11.740.042</b>	<b>-9.822.140</b>
Deposita og forudbetalt leje		27.375	27.375
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.375</b>	<b>27.375</b>
Kreditinstitutter		16.683.901	15.905.684
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.696	1.374
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.003.310	1.928.137
Anden gæld		112.732	28.882
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.806.639</b>	<b>17.864.077</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.834.014</b>	<b>17.891.452</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.093.972</b>	<b>8.069.312</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

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 indtil udløbet af regnskabsåret 2015/16.

Efter udløbet af regnskabsåret 2015/16 er selskabets fortsatte drift betinget af, at aftalen forlænges, eller at der på anden vis bliver indgået en aftale, der fortsat sikrer den nødvendige likviditet. Ledelsen anser dette for overvejende sandsynligt. Såfremt dette imod forventning ikke sker, vil der ikke være fortsat drift.

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

	2014/15	2013/14
	DKK	DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.000.000	-4.000.000
	<b>-1.000.000</b>	<b>-4.000.000</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	116.820	121.475
Andre finansielle omkostninger	744.724	744.930
	<b>861.544</b>	<b>866.405</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-80.377	-224.447
	<b>-80.377</b>	<b>-224.447</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger DKK
Kostpris 1. oktober	15.125.000
Kostpris 30. september	15.125.000
Værdireguleringer 1. oktober	-7.125.000
Årets værdireguleringer	-1.000.000
Værdireguleringer 30. september	-8.125.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>7.000.000</b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	-9.947.140	-9.822.140
Årets resultat	0	-1.917.902	-1.917.902
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>-11.865.042</b>	<b>-11.740.042</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, TDKK 15.381, er der deponeret ejerpantebrev på i alt TDKK 10.000 i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 7.000.

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 2014/15 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.

## 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.

# Regnskabspraksis

## 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien er opgjort ud fra modtagne købstilbud og den forventede salgspris baseret på ejendommens nuværende stand og gældende lokalplan.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

# Regnskabspraksis

## 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.

## 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.

## 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 nominel værdi.