



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

## ÅRHUSBUGTEN INVEST A/S

### ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juni 2015

---

Peter Bøgild

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Århusbugten Invest A/S Møgelmosevej 20 8260 Viby J
	CVR-nr.: 29 18 58 16 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Bøgild Johannes Arvin Henning Gudnitz
<b>Direktion</b>	Peter Bøgild
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Skt Clemens Torv 2-6 DK 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Århusbugten Invest A/S.

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.

Aarhus, den 3. juni 2015

Direktion

---

Peter Bøgild

Bestyrelse

---

Peter Bøgild

---

Johannes Arvin

---

Henning Gudnitz

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Århusbugten Invest A/S*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Århusbugten Invest A/S 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 afkræftende konklusion.

#### **Forbehold**

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af noten "Usikkerhed ved going concern", er det en forudsætning at selskabet finder en finansieringsløsning efter at selskabets pengeinstitut i januar 2015 har opsagt engagementet med selskabet. Selskabet ledelse arbejder på en finansieringsløsning men der er på nuværende tidspunkt ikke en afklaring på hvorledes den nødvendige finansiering kan opnås for at selskabet kan fortsætte driften. Det er vores vurdering, at der ikke er realistiske muligheder for at fremskaffe den nødvendige finansiering og vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysninger om usikkerheder ved indregning og måling" angående usikkerheden om måling af selskabets investeringsejendomme.

## 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 3. juni 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Heidi Agen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udvikling af ejendomsprojekter samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

#### Going concern:

Selskabets fortsatte drift er betinget af at der opnås nye finansieringsløsninger efter at selskabets pengeinstitut i januar 2015 valgte at opsig engagementet med selskabet. Selskabets ledelse arbejder på finansieringsløsninger og er af den opfattelse, at der indenfor en kortere periode vil kunne opnås tilsagn om ny kreditgivning fra bankens side.

#### Investerings ejendom:

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med en individuel forrentning. Forrentningen er baseret på nuværende lejekontrakter og på forventede lejeindtægter og ejendomsudgifter fremadrettet. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været færre handler med ejendomme. Endvidere har en del ejendomshandler ikke været handler mellem en reel køber og sælger, men været gennemført fra nødlidende selskaber mm.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi for selskabets ejendom, der afspejler andre tilsvarende handler.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendom, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 7.261 tkr., og balancen pr. 31.12.14 udviser en egenkapital på -9.193 tkr. Årets resultat er i væsentligt omfang påvirket af værdiregulering af selskabets investeringsejendom med -5.000 tkr.

Selskabet har fortsat tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at kunne reetablere selskabskapitalen igennem egen drift samt ved positive afkast fra selskabets investering i dattervirksomhed.

### 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 Århusbugten Invest A/S 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.

### 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

### Nettoomsætningen

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 administrationsselskabet i sambeskatningen 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-295.904</b>	<b>772.676</b>
Af- og nedskrivninger.....		-7.100	-7.100
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.000.000	-30.000.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-5.303.004</b>	<b>-29.234.424</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed.....		794.799	644.363
Andre finansielle indtægter.....	1	470.855	459.609
Andre finansielle omkostninger.....		-3.482.011	-3.149.767
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-7.519.361</b>	<b>-31.280.219</b>
Skat af årets resultat.....	2	257.912	3.191.432
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-7.261.449</b>	<b>-28.088.787</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		411.397	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-7.672.846	-28.088.787
<b>I ALT</b> .....		<b>-7.261.449</b>	<b>-28.088.787</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		18.933	26.033
Investeringsjendomme.....		65.000.000	70.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>65.018.933</b>	<b>70.026.033</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		12.411.397	11.616.598
Ansvarlig lån tilknyttede virksomheder.....		8.000.000	8.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>20.411.397</b>	<b>19.616.598</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>85.430.330</b>	<b>89.642.631</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.845.502	3.374.647
Andre tilgodehavender.....		0	88.282
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		257.912	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.103.414</b>	<b>3.462.929</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>973</b>	<b>973</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.104.387</b>	<b>3.463.902</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>89.534.717</b>	<b>93.106.533</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		3.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		411.397	0
Overført overskud.....		-12.604.560	-4.931.714
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>-9.193.163</b>	<b>-1.931.714</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		41.730.441	41.700.000
Banklån.....		0	26.377.913
Deposita.....		1.523.519	861.358
Ansvarlig lånekapital.....		18.000.000	18.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>61.253.960</b>	<b>86.939.271</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		33.507.119	5.258.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.000	18.500
Anden gæld.....		3.952.801	2.821.607
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>37.473.920</b>	<b>8.098.976</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>98.727.880</b>	<b>95.038.247</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>89.534.717</b>	<b>93.106.533</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Usikkerhed ved going concern	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

## NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	470.855	459.609	
	<b>470.855</b>	<b>459.609</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-257.912	0	
Regulering af udskudt skat.....	0	-3.191.432	
	<b>-257.912</b>	<b>-3.191.432</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringssej- omme	
Kostpris 1. januar 2014.....	35.500	89.983.715	
Kostpris 31. december 2014.....	<b>35.500</b>	<b>89.983.715</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014.....	9.467	19.983.715	
Årets afskrivninger .....	7.100	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2014.....	<b>16.567</b>	<b>19.983.715</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....	0	0	
Årets værdireguleringer.....	0	-5.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....	<b>0</b>	<b>-5.000.000</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	<b>18.933</b>	<b>65.000.000</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Ansvarlig lån tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2014.....	12.000.000	8.000.000	
Kostpris 31. december 2014.....	<b>12.000.000</b>	<b>8.000.000</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2013.....	-383.402	0	
Årets værdiregulering .....	794.799	0	
Opskrivninger 31. december 2014.....	<b>411.397</b>	<b>0</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	<b>12.411.397</b>	<b>8.000.000</b>	

## NOTER

Note

## Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Kongefolden A/S, Danmark.....	12.411.397	794.799	100 %

## Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	3.000.000	0	-4.931.714	-1.931.714
Forslag til årets resultatdisponering.....		411.397	-7.672.846	-7.261.449
<b>Egenkapital 31. december 2014.....</b>	<b>3.000.000</b>	<b>411.397</b>	<b>-12.604.560</b>	<b>-9.193.163</b>

## Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 1.500 stk. a nom. 1.500 kr.....		2.250.000	3.000.000
		<b>2.250.000</b>	<b>3.000.000</b>

## Egne aktier

Beholdningen af egne aktier er således:

A-aktier, 500 stk. a nom. 1.500 kr.....		750.000	0
		<b>750.000</b>	<b>0</b>

Egne aktier i % af selskabskapitalen:

31. december 2014.....		25,0	0,0
		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>

Der er ikke i årets løb solgt egne aktier.

## Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	41.700.000	41.730.441	0	26.548.807
Banklån.....	26.377.913	0	0	0
Deposita.....	861.358	1.523.519	0	0
Ansvarlig lånekapital.....	18.000.000	18.000.000	0	18.000.000
	<b>86.939.271</b>	<b>61.253.960</b>	<b>0</b>	<b>44.548.807</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b> Selskabet har et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på tkr. 5.812 som kan bruges til modregning i fremtidige skattepligtige indkomster.	<b>7</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 41.730 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør tkr. 65.000.  Til sikkerhed for for bankgæld tkr. 33.507 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 36.000 der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.  Endvidere er der til sikkerhed i form af unoterede aktier i Kongefolden A/S nom. tkr. 2.500 for alt bankmellemværende.	<b>8</b>
<b>Ejerforhold</b> Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen: PBC A/S Svanevej 19 8240 Risskov  Johsa Invest ApS Sandagervej 27 8240 Risskov  Kongefolden A/S Møgelmosevej 20 8260 Viby  Kiri Invest ApS Tålførvej 34 8250 Egå	<b>9</b>
<b>Usikkerhed ved going concern</b> Selskabets fortsatte drift er betinget af at der opnås nye finansieringsløsninger efter at selskabets pengeinstitut i januar 2015 valgte at opsig engagementet med selskabet. Selskabets ledelse arbejder på finansieringsløsninger og er af den opfattelse, at der indenfor en kortere periode vil kunne opnås tilsagn om ny kreditgivning fra bankens side.	<b>10</b>

## NOTER

## Note

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

11

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med en individuel forrentning. Forrentningen er baseret på nuværende lejekontrakter og på forventede lejeindtægter og ejendomsudgifter fremadrettet. I den udstrækning markedrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været færre handler med ejendomme. Endvidere har en del ejendomshandler ikke været handler mellem en reel køber og sælger, men været gennemført fra nødlidende selskaber mm.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi for selskabets ejendom, der afspejler andre tilsvarende handler.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendom, men at den under de givne markedsforshold er forsvarlig.