



ES Kertemindevej 5-9 ApS

CVR-nr. 30 91 42 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2015.

Knud Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for ES Kertemindevej 5-9 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 15. maj 2015

Direktion

Knud Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i ES Kertemindevej 5-9 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ES Kertemindevej 5-9 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til årsregnskabets note 1, som omtaler betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, at selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi endvidere gøre opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet, hvori selskabets ledelse redegør for reetableringen af selskabskapitalen.

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.

Randers, den 15. maj 2015

Kvist & Jensen

Statsautoriserede revisorer A/S

Jacob. V. Kvist
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	ES Kertemindevej 5-9 ApS Haraldsvej 66 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 30 91 42 28
	Stiftet: 15. februar 2007
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Knud Jakobsen
Revision	Kvist & Jensen, Statsautoriserede revisorer A/S, Tronholmen 3, 8960 Randers SØ
Bankforbindelse	Danske Bank
Modervirksomhed	Danish Property Development A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt investering og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -247 t.kr. mod 258 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -570 t.kr. mod 350 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende. Det negative resultat skyldes store vedligeholdelsesudgifter i 2014.

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2015. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværender med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2015.

Betingelserne for den fortsatte drift er, at tomgangen i koncernselskaberne reduceres eller der frasælges aktiver i koncernselskaberne, og at der fortsat er velvilje fra koncernselskabernes finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2014 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregningen af værdien af tilgodehavender hos koncernselskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

På grund af ledelsens forventninger til den fremtidige drift i koncernen, er skatteværdien vedrørende selskabets skattemæssige underskud m.v. netto 797 t.kr. ikke aktiveret, idet underskuddet ikke forventes udnyttet indenfor en kort årrække.

Selskabet forventer at reetablere selskabskapitalen gennem enten drift eller frasalg af aktiver.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ES Kertemindevej 5-9 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ES Kertemindevej 5-9 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttotab	-246.750	257.740
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-51.741	-51.741
Resultat før finansielle poster	-298.491	205.999
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	248.364
2 Andre finansielle omkostninger	-271.737	-295.222
Resultat før skat	-570.228	159.141
Skat af årets resultat	0	190.718
Årets resultat	-570.228	349.859
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	349.859
Disponeret fra overført resultat	-570.228	0
Disponeret i alt	-570.228	349.859

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>3.197.274</u>	<u>3.249.015</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.197.274</u>	<u>3.249.015</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.197.274</u>	<u>3.249.015</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	630.845	2.123.281
	Andre tilgodehavender	<u>107.769</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>738.614</u>	<u>2.123.281</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>738.614</u>	<u>2.123.281</u>
	Aktiver i alt	<u>3.935.888</u>	<u>5.372.296</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Anpartskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-2.683.589	-2.113.360
	Egenkapital i alt	-2.558.589	-1.988.360
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.176.924	1.278.456
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.176.924</u>	<u>1.278.456</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	94.654	87.776
	Gæld til pengeinstitutter	2.165.575	2.151.062
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.256.175	2.088.856
	Gæld til associerede virksomheder	1.774.994	1.677.567
	Anden gæld	26.155	76.939
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.317.553</u>	<u>6.082.200</u>
	Gældsforpligtelser i alt	6.494.477	7.360.656
	Passiver i alt	3.935.888	5.372.296
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2015. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværender med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2015.

Betingelserne for den fortsatte drift er, at tomgangen i koncernselskaberne reduceres eller der frasælges aktiver i koncernselskaberne, og at der fortsat er velvilje fra koncernselskabernes finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2014 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregningen af værdien af tilgodehavender hos koncernselskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

På grund af ledelsens forventninger til den fremtidige drift i koncernen, er skatteværdien vedrørende selskabets skattemæssige underskud m.v. netto 797 t.kr. ikke aktiveret, idet underskuddet ikke forventes udnyttet indenfor en kort årrække.

Selskabet forventer at reetablere selskabskapitalen gennem enten drift eller frasalg af aktiver.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	83.989	114.831
Andre renteomkostninger	<u>187.748</u>	<u>180.391</u>
	<u>271.737</u>	<u>295.222</u>

Noter

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2014	3.748.497
Kostpris 31. december 2014	3.748.497
Afskrivninger 1. januar 2014	499.482
Årets afskrivninger	51.741
Afskrivninger 31. december 2014	551.223
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	3.197.274

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2014	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	-2.113.361	-1.863.219
Årets overførte overskud eller underskud	-570.228	349.859
Gældseftergivelse koncernintern	0	-600.000
	-2.683.589	-2.113.360

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	94.654	790.000	1.271.578	1.366.232
	94.654	790.000	1.271.578	1.366.232

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.272 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 3.197 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.450 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrevene 3.450 t.kr. er tillige stillet til sikkerhed for koncernselskabers bankgæld.

8. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution og tilbagetrædelseserklæringer for koncernselskabers bankgæld.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Danish Property Development A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.