



EJENDOMSSELSKABET AF 1974 ApS

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr. 51636228

Årsrapport for 2014

41. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

Ole Lund-Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for EJENDOMSSELSKABET AF 1974 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 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 10. juni 2015

Direktion

Jesper Balsløw
Direktør

Bestyrelse

Ole Lund-Thomsen
Formand

Jesper Balsløw

James Atkinson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET AF 1974 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 1974 ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 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 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har givet anledning til at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der likviditetsmæssigt stilles de nødvendige likvide midler til rådighed for selskabet. I den forbindelse henviser vi til note 4 og ledelsesberetningen, hvor ledelsen omtaler, at der er afgivet en tilbagetrædelseserklæring fra selskabets væsentligste kreditorer på op til mio. kr. 65 overfor selskabets øvrige kreditorer til dækning af selskabets underskud.

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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 10. juni 2015

DØSSING & PARTNERE

Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer

Carsten Bjørn Nielsen

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET AF 1974 ApS Tingskiftevej 5 2900 Hellerup
CVR-nr.	51636228
Stiftelsesdato	19. december 1974
Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014
Bestyrelse	Ole Lund-Thomsen, Formand Jesper Balsløw James Atkinson
Direktion	Jesper Balsløw, Direktør
Revisor	Døssing & Partnere, Revisionsinteressentskab Roskildevej 12A 3400 Hillerød

7333/GW/

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel med orientalske tæpper samt ejendomsinvestering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 udviser et resultat på kr. -2.068.402, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en balancesum på kr. 1.276.358, og en egenkapital på kr. -65.066.005.

Årets resultat anses for værende utilfredsstillende.

Direktionen er i forbindelse med, at selskabet har tabt sin af selskabskapitalen, opmærksom på anpartsselskabslovens bestemmelser omkring selskabskapitalens størrelse. Direktionen har indhentet en tilbagetrædelseserklæring fra selskabets største kreditor på mio. kr. 65 til dækning af selskabets underbalance.

Selskabet forventer, at der vil kunne skabes en aktivitet, som vil kunne medføre et positivt resultat fremadrettet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET AF 1974 ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter efter faktureringsprincippet i takt med, at de indtjenes og når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, samt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Udgifter til færdigvarer og hjælpematerialer

Udgifter til færdigvarer og hjælpematerialer indeholder årets køb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter vedrørende selskabets ejendomsinvestering.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer samt øvrige ejendomsomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Forventet aktuel skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen sammen med regulering i udskudt skat. I balancen er herefter afsat beregnet skyldig skat samt hensat til udskudt skat af forskellen mellem de skattemæssige og regnskabsmæssige saldi på anlægsaktiver samt modregnet hensættelser til tab på debitorer og skattemæssige underskud. Den udskudte skat afsættes med en skatteprocent på 24.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaberne samt CVI Group A/S.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Der er ikke taget hensyn til scrapværdier.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den indre værdi efter equitymetoden, dog ikke mindre end kr. 0. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen og på en særlig reserve under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Værdiforringelse anlægsaktiver

Der foretages nedskrivningstest på anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis grupper af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 24% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet.

Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Valutakursomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		751.145	-3.675.269
Andre driftsomkostninger		-34.535	-85.871
Driftsresultat		716.610	-3.761.140
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-2.073	-11.834
Finansielle indtægter	1	20.925	81.978
Finansielle omkostninger	2	-2.794.177	-2.831.275
Resultat før skat		-2.058.715	-6.522.271
Skat af årets resultat		-9.687	0
Årets resultat		-2.068.402	-6.522.271
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-2.073	-11.834
Overført resultat		-2.066.329	-6.510.437
		-2.068.402	-6.522.271

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	136.533	138.606
Finansielle anlægsaktiver		136.533	138.606
Anlægsaktiver		136.533	138.606
Handelsvarer		37.500	382.300
Varebeholdninger		37.500	382.300
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	52.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.074.898	666.410
Andre tilgodehavender		6.376	0
Tilgodehavender		1.081.274	718.910
Likvide beholdninger		21.051	73.690
Omsætningsaktiver		1.139.825	1.174.900
Aktiver		1.276.358	1.313.506

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5	11.533	13.606
Overført resultat	6	-65.277.538	-63.211.209
Egenkapital		-65.066.005	-62.997.603
Anden gæld		64.490.000	62.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	64.490.000	62.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.833	18.833
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.230.706	1.339.529
Anden gæld		602.824	952.747
Kortfristede gældsforpligtelser		1.852.363	2.311.109
Gældsforpligtelser		66.342.363	64.311.109
Passiver		1.276.358	1.313.506
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2014	2013
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.925	81.978
	<u>20.925</u>	<u>81.978</u>

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.794.177	2.831.275
	<u>2.794.177</u>	<u>2.831.275</u>

3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
KSX ON ApS	Lyngby	100,00	-7.556	4.944
KSx 18 ApS	Lyngby	100,00	136.533	-2.073
			<u>128.977</u>	<u>2.871</u>

4. Virksomhedskapital

Saldo primo	200.000	200.000
Saldo ultimo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Selskabets anpartskapital, kr. 200.000, sammensættes således:

80 stk. á kr. 1.000
240 stk. á kr. 500

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Selskabet har fået en hensigtserklæring om, at moderselskabet vil støtte selskabet med den fornødne likviditet til den fremadrettede drift.

Selskabets ledelse har endvidere indhentet en tilbagetrædelseserklæring fra selskabets største kreditor på mio. kr. 65 til dækning af selskabets underbalance overfor de øvrige kreditorer. Beløbet er optaget under langfristet gæld som forfalder efter 5 år.

5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	13.606	336.859
Regulering	0	-311.419
Årets afgang	-2.073	-11.834
Saldo ultimo	<u>11.533</u>	<u>13.606</u>

Noter

	2014	2013
6. Overført resultat		
Saldo primo	-63.211.209	-54.196.054
Regulering	0	-2.816.137
Årets afgang	-2.066.329	-6.199.018
Saldo ultimo	-65.277.538	-63.211.209

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Udlandslån	64.490.000	0	64.490.000
	64.490.000	0	64.490.000

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CVI Group som administrationsselskab samt med øvrige danske koncernforbundne selskaber.

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningen. Den samlede forpligtelse vil fremgå af administrationsselskabets årsrapport.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Jesper Balsløw (CPR valideret)

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-408491928573

IP: 62.44.135.5

17-06-2015 kl. 21:51:47 UTC

NEM ID 

Jesper Balsløw (CPR valideret)

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-408491928573

IP: 62.44.135.5

17-06-2015 kl. 21:51:47 UTC

NEM ID 

Ole Lund-Thomsen (CPR valideret)

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-243017314329

IP: 86.48.81.200

18-06-2015 kl. 09:57:10 UTC

NEM ID 

Carsten Bjørn Nielsen (CVR valideret)

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:69456879

IP: 195.215.238.238

18-06-2015 kl. 10:03:17 UTC

NEM ID 

Ole Lund-Thomsen (CPR valideret)

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-243017314329

IP: 86.48.81.200

18-06-2015 kl. 11:35:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G554C-1Y6U7-AAFY7-BCXU-XGBMA-L8EW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>