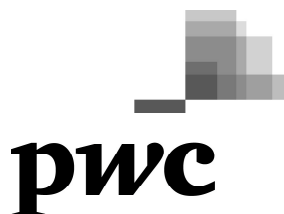

01.09.05 Ejendom 10 A/S

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 29 23 95 92

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/5 2014

Henrik Higham Schlüter
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for 01.09.05 Ejendom 10 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. maj 2014

Direktion

Mogens Poul Zinck

Bestyrelse

Mogens Poul Zinck

Bo Visti Kristoffersen

Jens Trabjerg

Jacob Fisker

Michael Thornemann
Grundholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i 01.09.05 Ejendom 10 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 01.09.05 Ejendom 10 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 og note 2. Heri har ledelsen redegjort for de forudsætninger, der ligger til grund for fortsat drift. Ledelsen har endvidere redegjort for den væsentlige usikkerhed, der er knyttet til værdiansættelsen af investeringsejendomme.

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.

Trekantområdet, den 28. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Almskou Ohmeyer

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

01.09.05 Ejendom 10 A/S
Boeskærvej 11A
7100 Vejle

CVR-nr.: 29 23 95 92
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Mogens Poul Zinck
Bo Visti Kristoffersen
Jens Trabjerg
Jacob Fisker
Michael Thornemann Grundholm

Direktion

Mogens Poul Zinck

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Advokat

Codex Advokater
Damhaven 5B
7100 Vejle

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed, handel, investering og dermed beslægtet virksomhed. Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtæger og kapitalgevinster.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 9.240.658, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 3.264.318.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning af investeringsejendomme med TDKK 8.056. Nedskrivningen kan henføres til eksisterende lejekontrakter, der indebærer væsentlig risiko for tomgangsleje, samt de generelle markedsforhold.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabet samt en række af de øvrige virksomheder i koncernen, herunder modervirksomheden, kom i 2008 i svære økonomiske problemer. I den forbindelse blev der i 2009 indgået aftale med långivere samt de offentlige kreditorer om henstand med betalingerne og vilkårene herfor med det formål at muliggøre fortsat drift. Der skete i regnskabsåret 2012 genforhandling af aftalen, der nu løber frem til 2022.

I lighed med tidligere år har selskabet opnået en aftale med de øvrige koncernforbundne selskaber om opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering. Støtten fra de koncernforbundne selskaber i form af opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering er imidlertid betinget af, at de koncernforbundne selskaber kan overholde budgetterne for 2014, hvilket ledelsen finder sandsynligt eksisterende lejekontrakter og øvrige forudsætninger taget i betragtning.

Ledelsen aflægger på grundlag heraf årsrapporten som going concern.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af udsigterne til genudlejning og de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets ejendomme. Markedsforholdene betyder, at værdiansættelsen derfor fortsat er behæftet med usikkerhed.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

Beretning

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttotab		-5.991.054	-2.638
Finansielle indtægter		-30.620	37.758
Finansielle omkostninger	4	-826.079	-2.283.554
Resultat før skat		-6.847.753	-2.248.434
Skat af årets resultat	5	-2.392.905	105.326
Årets resultat		-9.240.658	-2.143.108

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-9.240.658	-2.143.108
		-9.240.658	-2.143.108

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		16.925.000	24.981.439
Materielle anlægsaktiver	6	16.925.000	24.981.439
Andre tilgodehavender		0	276.100
Finansielle anlægsaktiver		0	276.100
Anlægsaktiver		16.925.000	25.257.539
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	37.559
Udskudt skatteaktiv	8	0	2.531.061
Selskabsskat (mellemlægning tilknyttede virksomheder)		138.156	105.326
Tilgodehavender		138.156	2.673.946
Omsætningsaktiver		138.156	2.673.946
Aktiver		17.063.156	27.931.485

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-4.264.318	246.973
Egenkapital	7	-3.264.318	1.246.973
Gæld til realkreditinstitutter		16.485.636	16.924.994
Langfristede gældsforpligtelser	9	16.485.636	16.924.994
Gæld til realkreditinstitutter	9	432.591	430.205
Kreditinstitutter		3.170.802	4.301.551
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.835.200
Anden gæld		238.445	192.562
Kortfristede gældsforpligtelser		3.841.838	9.759.518
Gældsforpligtelser		20.327.474	26.684.512
Passiver		17.063.156	27.931.485
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Selskabet samt en række af de øvrige virksomheder i koncernen, herunder modervirksomheden, kom i 2008 i svære økonomiske problemer. I den forbindelse blev der i 2009 indgået aftale med långivere samt de offentlige kreditorer om henstand med betalingerne og vilkårene herfor for gælden i moderselskabet med det formål at muliggøre fortsat drift. Aftalen løber frem til 2022.

I lighed med tidligere år har selskabet opnået en aftale med de øvrige koncernforbundne selskaber om opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering. Selskabet og koncernen forventer via fremtidig drift og tilskud at kunne reetablere selskabskapitalen. Støtten fra de koncernforbundne selskaber i form af opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering er imidlertid betinget af, at de koncernforbundne selskaber kan overholde budgetterne for 2014, hvilket ledelsen finder sandsynligt eksisterende lejekontrakter og øvrige forudsætninger taget i betragtning.

Ledelsen aflægger på grundlag heraf årsrapporten som going concern.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

I selskabet foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående begivenheder. Endvidere foretages der en skønsmæssig vurdering af den beregnede markedsværdi baseret på ejendommens beliggenhed, idet ejendomme i bynære områder skønnes at have en højere værdi end ejendomme beliggende i mere perifere områder. Ejendommens lejekontrakter nærmer sig udløb, hvilket knytter en række usikkerhedsmomenter til den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Denne usikkerhed har afstedkommet et højere afkastkrav, hvorfor der i 2013 er foretaget en negativ værdiregulering på TDKK 8.056.

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig dog stadig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets ejendom. Markedsforholdene betyder, at værdiansættelsen derfor fortsat er behæftet med usikkerhed.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Såfremt ejendommen skal tvangsrealiseres inden for en kort tidsperiode vil der dog knytte sig væsentlige usikkerhedsmomenter til værdifastsættelsen af ejendommen.

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-8.056.439	-2.000.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-6.939
	-8.056.439	-2.006.939
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	238.566	614.771
Andre finansielle omkostninger	587.513	1.668.783
	826.079	2.283.554
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-138.156	-105.326
Årets udskudte skat	2.531.061	0
	2.392.905	-105.326
6 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		40.324.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Kostpris 31. december		40.324.000
Værdireguleringer 1. januar		-15.342.561
Årets værdireguleringer		-8.056.439
Værdireguleringer 31. december		-23.399.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december		16.925.000

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	246.973	1.246.973
Tilskud	0	4.729.367	4.729.367
Årets resultat	0	-9.240.658	-9.240.658
Egenkapital 31. december	1.000.000	-4.264.318	-3.264.318

Selskabskapitalen udgør DKK 1.000.000 fordelt på aktier a DKK 100 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Hensættelse til udskudt skat

	2013 DKK	2012 DKK
Materielle anlægsaktiver	-3.821.256	-1.885.129
Finansielle anlægsaktiver	0	-469.725
Låneomkostninger	-32.075	-34.189
Prioritetsgæld	0	-1.735
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-617.062	-597.065
Overført til udskudt skatteaktiv	4.470.393	2.987.843
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	4.470.393	2.987.843
Nedskrivning til vurderet værdi	-4.470.393	-456.782
Regnskabsmæssig værdi	0	2.531.061

Noter til årsrapporten

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.549.980	14.132.327
Mellem 1 og 5 år	3.935.656	2.792.667
Langfristet del	16.485.636	16.924.994
Inden for 1 år	432.591	430.205
	16.918.227	17.355.199

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 16.918 er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev i investeringsejendom på nom. TDKK 19.099.

Til sikkerhed for bankgæld er stillet sikkerhed i ejerpantebrev i investeringsejendom på nom. TDKK 8.877.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Ejendomsselskabet af 1. september 2005 A/S, Vejle

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for 01.09.05 Ejendom 10 A/S for 2013 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Omsætning

Huslejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Huslejeindtægten indregnes eksklusive moms.

Omkostninger primære drift

Omkostninger primære drift indeholder ejendomsomkostninger.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

I selskabet foretages måling af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående begivenheder. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, da koncernen anser denne som den mest velegnede.

Endelig foretages der en skønsmæssig vurdering af den beregnede markedsværdi baseret på ejendommens beliggenhed, idet ejendomme i bynære områder skønnes at have en højere værdi end ejendomme beliggende i mere perifere områder.

Regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte ændelse 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 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.

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 nominel værdi.