
01.09.05 Ejendom 10 A/S

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 29 23 95 92

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/5 2015

Henrik Higham Schlüter
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. maj 2015

Direktion

Mogens Poul Zinck

Bestyrelse

Mogens Poul Zinck

Bo Visti Kristoffersen

Jens Trabjerg

Jacob Fisker

Michael Thornemann
Grundholm

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 2014, 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 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, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1. Heri har ledelsen redegjort den væsentlige usikkerhed, der er knyttet til værdiansættelsen af investeringsejendomme.

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

Trekantområdet, den 27. maj 2015

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

Ledelsesberetning

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 2014 udviser et overskud på DKK 2.843.275, heraf værdireguleringer på DKK -1.738.615, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på DKK 421.043.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning af investeringsejendomme med TDKK 1.785. Nedskrivningen kan henføres til eksisterende lejekontrakter, der indebærer væsentlig risiko for tomgangsleje, samt de generelle markedsforhold.

Endvidere er årets resultat påvirket af at selskabet har opnået en fuld akkordering af selskabets bankgæld, hvilket påvirker resultatet positivt med TDKK 2.632.

Kapitalberedskabet

Selskabet har i regnskabsåret opnået en fuld akkordering af selskabets bankgæld. Efter akkordering af selskabets bankgæld eksisterer alene gæld, der efter ledelsens vurdering kan indfries med eksisterede midler. Som følge heraf er årsrapporten for 2014 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.734.351	2.065.385
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-1.738.615	-8.056.439
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		995.736	-5.991.054
Finansielle indtægter		2.633.457	-30.620
Finansielle omkostninger	3	-641.119	-826.079
Resultat før skat		2.988.074	-6.847.753
Skat af årets resultat	4	-144.799	-2.392.905
Årets resultat		2.843.275	-9.240.658

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	2.843.275	-9.240.658
	2.843.275	-9.240.658

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		15.140.000	16.925.000
Materielle anlægsaktiver	5	15.140.000	16.925.000
Anlægsaktiver		15.140.000	16.925.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		954.772	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		138.318	0
Udskudt skatteaktiv	7	0	0
Selskabsskat (mellemregning tilknyttede virksomheder)		0	138.156
Periodeafgrænsningsposter		14.781	0
Tilgodehavender		1.107.871	138.156
Likvide beholdninger		764.377	0
Omsætningsaktiver		1.872.248	138.156
Aktiver		17.012.248	17.063.156

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-1.421.043	-4.264.318
Egenkapital	6	-421.043	-3.264.318
Gæld til realkreditinstitutter		16.072.629	16.485.636
Langfristede gældsforpligtelser	8	16.072.629	16.485.636
Gæld til realkreditinstitutter	8	446.986	432.591
Kreditinstitutter		34.574	3.170.802
Selskabsskat		144.799	0
Anden gæld		734.303	238.445
Kortfristede gældsforpligtelser		1.360.662	3.841.838
Gældsforpligtelser		17.433.291	20.327.474
Passiver		17.012.248	17.063.156
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

1 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. En væsentlig del af ejendommens lejekontrakter udløb ultimo regnskabsåret, hvilket knytter en række usikkerhedsmomenter til den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Denne usikkerhed har afstedkommet et højere afkastkrav, hvorfor der i 2014 er foretaget en negativ værdiregulering på TDKK 1.785.

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.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	2014 DKK	2013 DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.785.000	-8.056.439
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	46.385	0
	-1.738.615	-8.056.439

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	238.566
Andre finansielle omkostninger	641.119	587.513
	641.119	826.079

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	144.799	-138.156
Årets udskudte skat	0	2.531.061
	144.799	2.392.905

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	40.324.000
Kostpris 31. december	40.324.000
Værdireguleringer 1. januar	-23.399.000
Årets værdireguleringer	-1.785.000
Værdireguleringer 31. december	-25.184.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.140.000

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	-4.264.318	-3.264.318
Årets resultat	0	2.843.275	2.843.275
Egenkapital 31. december	1.000.000	-1.421.043	-421.043

Selskabskapitalen består af 10.000 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-3.497.089	-3.821.256
Låneomkostninger	-24.952	-32.075
Prioritetsgæld	10.205	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-617.062
Overført til udskudt skatteaktiv	3.511.836	4.470.393
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	3.511.836	4.470.393
Nedskrivning til vurderet værdi	-3.511.836	-4.470.393
Regnskabsmæssig værdi	0	0

8 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:

	2014 DKK	2013 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.958.077	12.549.980
Mellem 1 og 5 år	5.114.552	3.935.656
Langfristet del	16.072.629	16.485.636
Inden for 1 år	446.986	432.591
	16.519.615	16.918.227

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 16.520 er der stillet sikkerhed i ejerpantebreve i investeringsejendom på nom. TDKK 16.566.

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.

10 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 2014 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Regnskabspraksis

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på 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 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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 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.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.