



Ejendomsselskabet af 14. marts 1997 ApS

K.P. Danøsvej 2, 4300 Holbæk

CVR-nr. 19 94 11 32

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

Niels Ulrik Heine
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 14. marts 1997 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 20. maj 2016

Direktion

Niels Gregers Boers

Ib Gregers Boers

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 14. marts 1997 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 14. marts 1997 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Holbæk, den 20. maj 2016

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Thomas Skinbjerg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 14. marts 1997 ApS K.P. Danøsvej 2 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 19 94 11 32
	Stiftet: 14. marts 1997
	Hjemsted: Holbæk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Gregers Boers Ib Gregers Boers
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	DitoBus Gruppen A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet udlejer erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -134 t.kr. mod 479 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.554.223	1.836
1 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-917.056	-634
Driftsresultat	637.167	1.202
2 Andre finansielle omkostninger	-835.704	-607
Resultat før skat	-198.537	595
3 Skat af årets resultat	64.427	-116
Årets resultat	-134.110	479
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	479
Disponeret fra overført resultat	-134.110	0
Disponeret i alt	-134.110	479

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	44.220.486	41.691
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	83.940	103
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>44.304.426</u>	<u>41.794</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>44.304.426</u>	<u>41.794</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	190.039	190
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3
	Tilgodehavende selskabsskat	324.935	151
	Andre tilgodehavender	9.551	3.005
	Periodeafgrænsningsposter	<u>96.650</u>	<u>189</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>621.175</u>	<u>3.538</u>
	Likvide beholdninger	<u>573.091</u>	<u>1.009</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.194.266</u>	<u>4.547</u>
	Aktiver i alt	<u>45.498.692</u>	<u>46.341</u>

Balance 31. december

	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Passiver		
Egenkapital		
6 Anpartskapital	300.000	300
7 Overført resultat	5.873.746	6.008
Egenkapital i alt	<u>6.173.746</u>	<u>6.308</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.968.170	1.708
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.968.170</u>	<u>1.708</u>
Gældsforpligtelser		
Anlægsgæld	18.102.765	19.869
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.102.765</u>	<u>19.869</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.933.816	1.897
Leverandører af varer og tjenesteydelser	350.656	5.158
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.193.390	11.018
Anden gæld	776.149	383
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.254.011</u>	<u>18.456</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>37.356.776</u>	<u>38.325</u>
Passiver i alt	<u>45.498.692</u>	<u>46.341</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	897.594	599
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.462	35
	917.056	634
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	326.137	251
Andre rentekomkostninger	509.567	356
	835.704	607
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-324.935	-151
Årets regulering af udskudt skat	260.508	267
	-64.427	116
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	45.974.551	32.479
Tilgang i årets løb	3.426.875	13.495
Kostpris 31. december 2015	49.401.426	45.974
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-4.283.346	-3.684
Årets af-/nedskrivninger	-897.594	-599
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-5.180.940	-4.283
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	44.220.486	41.691

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2015	2.296.070	2.244		
Tilgang i årets løb	0	52		
Kostpris 31. december 2015	2.296.070	2.296		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-2.192.668	-2.158		
Årets af-/nedskrivninger	-19.462	-35		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-2.212.130	-2.193		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	83.940	103		
6. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2015	300.000	150		
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	0	150		
	300.000	300		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	6.007.856	2.679		
Årets overførte overskud eller underskud	-134.110	479		
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering, overkurs	0	2.850		
	5.873.746	6.008		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Anlægsgæld	1.933.816	10.492.066	20.036.581	21.766
	1.933.816	10.492.066	20.036.581	21.766

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve og skadesløsbreve i ejendommene:

Der er tinglyst skadesløsbreve i ejendomme på i alt nom. 8.000 t.kr for en samlet restgæld på 4.426 t.kr. Den bogførte værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.767 t.kr.

Der er tinglyst pantebreve i ejendomme på nom. 5.029 t.kr. for en restgæld på 2.006 t.kr. Den bogførte værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.441 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendomme på nom. 1.000 t.kr for en restgæld på 797 t.kr. Den bogførte værdi af pantsatte ejendomme udgør 974 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendomme på nom. 3.200 t.kr. for en restgæld på 2.551 t.kr.. Den bogførte værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.148 t.kr.

Der er tinglyst pantebrev i ejendomme på nom. 1.042 t.kr. for en restgæld på 583 t.kr. Den bogførte værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.034 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med DitoBus Gruppen A/S som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 14. marts 1997 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Installationer	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Ejendomsselskabet af 14. marts 1997 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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