

# Cres XIV ApS

Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup

CVR-nr. 30 49 85 18



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den *6/6 2016*

Som dirigent:



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Cres XIV 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. maj 2016  
Direktion:



Olav Würtz Hansen



Ulla Fredslund Hansen



Ole Steffensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cres XIV ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cres XIV ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vurderingen 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.

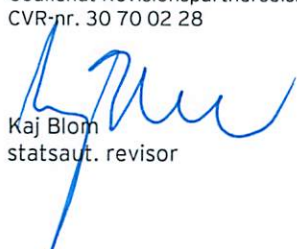
### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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.

Horsens, den 31. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Kaj Blom  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Cres XIV ApS
Adresse, postnr., by	Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup
CVR-nr.	30 49 85 18
Stiftet	11. april 2007
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Olav Würtz Hansen Ulla Fredslund Hansen Ole Steffensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet blev stiftet den 11. april 2007 og erhvervede den 28. december 2008 ejendommen Flur 115, Flurstück 64/2 og Flurstück 63/2, beliggende Bahnhofsstrasse 23/Rheinstrasse 28, Wiesbaden.

Ejendommen er udlejet til en hotelkæde og en restaurant.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 378 tEUR mod et underskud på 578 tEUR sidste år.

Årsagen til årets underskud kan i lighed med sidste år henføres til afholdte omkostninger i forbindelse med diverse krav fra de lokale brandmyndigheder.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

#### Forventet udvikling

Selskabet forventer for næste år et positivt resultat i niveauet 100-150 tEUR..

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	EUR	2015	2014
	<b>Nettoomsætning</b>	450.965	449.979
	Andre eksterne omkostninger	-650.564	-787.299
	<b>Bruttoresultat</b>	-199.599	-337.320
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	-199.599	-337.320
3	Finansielle indtægter	192	0
4	Finansielle omkostninger	-179.007	-240.851
	<b>Resultat før skat</b>	-378.414	-578.171
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	-378.414	-578.171
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-378.414	-578.171
		-378.414	-578.171

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	EUR	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	6.901.000	6.901.000
		<u>6.901.000</u>	<u>6.901.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.901.000</u>	<u>6.901.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.265	26.717
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.086	0
	Andre tilgodehavender	64.177	78.466
		<u>88.528</u>	<u>105.183</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>139.437</u>	<u>409.960</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>227.965</u>	<u>515.143</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>7.128.965</u>	<u>7.416.143</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	EUR	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	20.116	20.116
	Overført resultat	1.168.864	1.455.331
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.188.980</u>	<u>1.475.447</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	0	3.108.779
	Anden gæld	6.952	6.952
		<u>6.952</u>	<u>3.115.731</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	300.000	461.403
	Gæld til banker	645.001	693.898
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.716	50.681
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.860.777	1.582.444
	Anden gæld	36.539	36.539
		<u>5.933.033</u>	<u>2.824.965</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.939.985</u>	<u>5.940.696</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>7.128.965</u>	<u>7.416.143</u>

1 Anvendt regnskabspraksis



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

EUR	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	20.116	1.455.331	1.475.447
Årets resultat	0	-378.414	-378.414
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	91.947	91.947
Egenkapital 31. december 2015	20.116	1.168.864	1.188.980

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cres XIV ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivt eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

#### Investeringssejendomme og gæld vedrørende investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringssejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringssejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringssejendommen. Gæld vedrørende investeringssejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringssejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendommen indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og risikoen overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Der indregnes bl.a. ejendomsskatter, reparation og vedligeholdelse samt rådgiveromkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet er territorialbeskattet i Tyskland.

##### Balancen

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. 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 inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

- 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ikke i regnskabsåret udbetalt vederlag til ledelsen.

Selskabet har ingen ansatte.

EUR	2015	2014
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	192	0
	<u>192</u>	<u>0</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	34.726	17.956
Andre finansielle omkostninger	144.281	222.895
	<u>179.007</u>	<u>240.851</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

EUR	Investeringsejen domme
Kostpris 1. januar 2015	6.368.106
Kostpris 31. december 2015	6.368.106
Værdireguleringer 1. januar 2015	532.894
Værdireguleringer 31. december 2015	532.894
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>6.901.000</u>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

EUR	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	300.000	300.000	0	0
Anden gæld	6.952	0	6.952	0
	<u>306.952</u>	<u>300.000</u>	<u>6.952</u>	<u>0</u>