



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET AF 14.10 2009 APS**

**RYMARKSVEJ 6, 8240 RISSKOV**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. juni 2016

---

Uffe Lunding Jakobsen

**CVR-NR. 32 47 24 94**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 14.10 2009 ApS Rymarksvej 6 8240 Risskov
	CVR-nr.: 32 47 24 94
	Stiftet: 1. september 2009
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Uffe Lunding Jakobsen
<b>Direktion</b>	Uffe Lunding Jakobsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 14.10 2009 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 17. juni 2016

Direktion

---

Uffe Lunding Jakobsen

Bestyrelse

---

Uffe Lunding Jakobsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 14.10 2009 ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 14.10 2009 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 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 afkræftende konklusion.

#### Forbehold

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Der er forfaldne ej betalte renter på gæld i ejendommen på i alt 5.138 tkr. og herudover er der forfaldne afdrag på gæld i ejendommen på i alt 3.552 tkr. Selskabets ledelse har ført forhandlinger med långiver. Disse forhandlinger har indtil nu ikke givet et positivt resultat og likviditeten er således ikke sikret i længere tid fremover. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Vi tager endvidere forbehold for værdiansættelsen af selskabets ejendom, der i henhold til regnskabspraksis skal opgøres til dagsværdi. I årsrapporten er ejendommen indregnet til 8.500 tkr.

Der har ikke været indtægter på ejendommen i perioden 2012-2015, og det er ikke, dags dato, lykkedes at indgå hverken lejekontrakter eller salgsaftaler om delvis eller fuld salg af ejendommen.

Vi tager endvidere forbehold for værdiansættelsen af gæld tilknyttet selskabets ejendom, der i henhold til regnskabspraksis skal opgøres til dagsværdi. I årsrapporten fremgår gæld i ejendommen, inklusiv forfaldne ej betalte afdrag, til samlet 15.000 tkr. Vi har ikke modtaget dokumentation for denne værdi og der er ikke et velfungerende marked hvor værdien af denne type pantebrevsgæld kan verificeres. Vi vurderer det som usandsynligt at dagsværdien er 15.000 tkr., når aktivet hvori der er sikkerhed for pantebrevene ved statusdagen udgør 8.500 tkr., og denne værdi er der endvidere taget forbehold for.

Ligeledes tager vi forbehold for værdiansættelsen af andre tilgodehavender. Vi har ikke ved vores revision opnået begrundet overbevisning om værdiansættelsen af andre tilgodehavender.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

### **ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på at selskabets bestyrelse kun består af 1 medlem, selvom selskabets vedtægter foreskriver 3 medlemmer. Selskabets ledelse kan som følge heraf ifalde ansvar.

#### **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. Som det fremgår af vores afkræftende konklusion, er det imidlertid vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 17. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Balshøj  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden. Prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommene måles til dagsværdi.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Ligeledes med den prioritetsgæld og anden gæld der er tilknyttet ejendommen og som måles til dagsværdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Der er forfaldne ej betalte renter på gæld i ejendommen på i alt 5.138 tkr. og herudover er der forfaldne afdrag på gæld i ejendommen på i alt 3.552 tkr. Selskabets ledelse har ført forhandlinger med långiver. Disse forhandlinger har indtil nu ikke givet et positivt resultat og likviditeten er således ikke sikret i længere tid fremover.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 14.10 2009 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-180.952</b>	<b>-296.321</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		0	810.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-180.952</b>	<b>513.679</b>
Finansielle indtægter.....		2.633.920	0
Finansielle omkostninger.....		-500.582	-902.774
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.952.386</b>	<b>-389.095</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.952.386</b>	<b>-389.095</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.952.386	-389.095
<b>I ALT</b> .....		<b>1.952.386</b>	<b>-389.095</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		8.500.000	8.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg.....		0	810.000
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber.....		0	64.586
Andre tilgodehavender.....		407.125	277.953
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>407.125</b>	<b>1.152.539</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>407.125</b>	<b>1.152.539</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.907.125</b>	<b>9.652.539</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-11.515.235	-13.467.621
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>-11.390.235</b>	<b>-13.342.621</b>
Kreditinstitutter.....		15.000.000	15.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	3.241.901
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		94.511	0
Anden gæld.....		5.177.226	4.724.761
Periodeafgrænsningsposter.....		25.623	28.498
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.297.360</b>	<b>7.995.160</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.297.360</b>	<b>22.995.160</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.907.125</b>	<b>9.652.539</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		17.743.483	
Kostpris 31. december 2015.....		17.743.483	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		9.243.483	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		9.243.483	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		0	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>8.500.000</b>	

<b>Egenkapital</b>				<b>2</b>
--------------------	--	--	--	----------

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	-13.467.621	-13.342.621
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.952.386	1.952.386
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-11.515.235</b>	<b>-11.390.235</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
--	--	--	--	--	----------

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Pantebreve.....	15.000.000	15.000.000	0	15.000.000
	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>	<b>15.000.000</b>

<b>Eventualposter mv.</b>					<b>4</b>
---------------------------	--	--	--	--	----------

*Hæftelse i sambeskatningen*

For perioden 1/1 - 21/8 2015 hæfter selskabet solidarisk med modervirksomheden Savværksvej 2 ApS og søstervirksomhed Ejendomsselskabet 02.07.2009 ApS. For perioden 22/8 - 31/12 2015 indgår selskabet i sambeskatning med modervirksomheden NEU Ejendomsinvest A/S. Der hæftes for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Savværksvej 2 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>5</b>
--	--	--	--	--	----------

Til sikkerhed for pantebrevsgæld 15.000 tkr, er der givet pant i ovenstående Investeringsjendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.500 tkr.

**NOTER****Note****Usikkerhed ved going concern****6**

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Der er forfaldne ej betalte renter på gæld i ejendommen på i alt 5.138 tkr. og herudover er der forfaldne afdrag på gæld i ejendommen på i alt 3.552 tkr. Selskabets ledelse har ført forhandlinger med långiver. Disse forhandlinger har indtil nu ikke givet et positivt resultat og likviditeten er således ikke sikret i længere tid fremover.