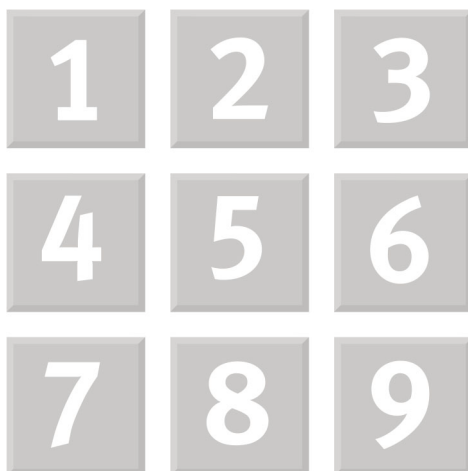


# Ejendomsselskabet af 1974 ApS

Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

CVR-nr. 51 63 62 28



## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. juni 2016

---

Carsten Mark Jensen  
Dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet af 1974 ApS  
Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 51 63 62 28  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 19. december 1974  
Hjemsted: København

### **Direktion**

Carsten Mark Jensen, direktør

### **Revision**

DØSSING & PARTNERE  
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 1974 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 og 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.

Hellerup, den 5. juni 2016

### **Direktion**

Carsten Mark Jensen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1974 ApS***

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1974 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vor 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har givet anledning til at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der likviditetsmæssigt stilles de nødvendige likvidemidler til rådighed for selskabet. I den forbindelse henviser vi til note 5 og ledelsesberetningen, hvor ledelsen omtaler, at der er afgivet en tilbagetrædelseserklæring fra selskabets væsentligste kreditorer på op til mio. kr. 67 overfor selskabets øvrige kreditorer til dækning af selskabets underskud.

#### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Hillerød, den 5. juni 2016

**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer*  
**CVR-nr. 54 87 99 11**

Carsten Bjørn Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i handel med orientalske tæpper samt ejendomsinvesteringer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 2.814.554, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 70.435.818.

Årets resultat anses for værende utilfredsstillende.

Direktionen er i forbindelse med, at selskabet har tabt sin selskabskapital, været opmærksom på anpartsselskabslovens bestemmelser omkring selskabskapitalens størrelse. Direktionen har indhentet en tilbagetrædelseserklæring fra selskabets største kreditor mio. kr. 67 til dækning af selskabets underbalance.

Selskabet forventer, at der vil kunne skabes en aktivitet, som vil kunne medføre et positivt resultat fremadrettet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1974 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Det er konstateret, at der primo har været en fundamental fejl vedrørende mellemregningen med CVI Group A/S på 2.555.259 kr. Dette er rettet over egenkapitalen og kontoen for mellemregningen. Sammenligningstallet for 2014 er ligeledes tilrettet.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

#### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **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.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>153.425</b>	<b>716.610</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-3.569	-2.073
Finansielle indtægter	1	14.309	20.925
Finansielle omkostninger	2	-2.978.719	-2.794.177
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.814.554</b>	<b>-2.058.715</b>
Skat af årets resultat	3	0	-9.687
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.814.554</b>	<b>-2.068.402</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-3.569	-2.073
Overført overskud		-2.810.985	-2.066.329
		<b>-2.814.554</b>	<b>-2.068.402</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	132.964	136.533
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>132.964</b>	<b>136.533</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>132.964</b>	<b>136.533</b>
Råvarer og hjælpematerialer		37.500	37.500
<b>Varebeholdninger</b>		<b>37.500</b>	<b>37.500</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		688.448	1.064.898
Andre tilgodehavender		1.721	16.376
<b>Tilgodehavender</b>		<b>690.169</b>	<b>1.081.274</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.033</b>	<b>21.051</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>734.702</b>	<b>1.139.825</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>867.666</b>	<b>1.276.358</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.964	11.533
Overført resultat		-70.643.782	-67.832.797
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-70.435.818</b>	<b>-67.621.264</b>
Anden gæld		67.392.050	64.490.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>67.392.050</b>	<b>64.490.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	18.833
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.842.951	3.785.965
Anden gæld		68.483	602.824
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.911.434</b>	<b>4.407.622</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>71.303.484</b>	<b>68.897.622</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>867.666</b>	<b>1.276.358</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.309	20.925
	<b>14.309</b>	<b>20.925</b>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	75.476	4.177
Andre finansielle omkostninger	2.903.243	2.790.000
	<b>2.978.719</b>	<b>2.794.177</b>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	9.687
	<b>0</b>	<b>9.687</b>
 <b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KSX ON ApS	København	100%	-12.094	-4.538
KSX 18 ApS	København	100%	132.964	-3.569
			120.870	-8.107



## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	11.533	-65.277.538	-65.066.005
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	0	0	-2.555.259	-2.555.259
Korrigeret egenkapital pr. 1. januar 2015	200.000	11.533	-67.832.797	-67.621.264
Årets resultat	0	-3.569	-2.810.985	-2.814.554
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>200.000</b>	<b>7.964</b>	<b>-70.643.782</b>	<b>-70.435.818</b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

80 stk.-anparter a kr. 1.000	80.000
240 stk.-anparter a kr. 500	120.000
	<b>200.000</b>

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

Selskabet har fået en hensigtserklæring om, at moderselskabet vil støtte selskabet med den fornødne likviditet til den fremadrettet drift.

Selskabets ledelse har endvidere indhentet en tilbagetrædelseserklæring fra selskabets største kreditor på mio. kr. 67 til dækning af selskabets underbalance overfor de øvrige kreditorer. Beløbet er optaget under langfristet gæld som forfalder efter 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	64.490.000	67.392.050	0	67.392.050
	<b>64.490.000</b>	<b>67.392.050</b>	<b>0</b>	<b>67.392.050</b>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med CVI Group A/S som er administrationselskab samt med øvrige danske koncernforbundne selskaber.

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningen. Den samlede forpligtelse vil fremgå af administrationselskabets årsrapport.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.