

**Ejendomsselskabet af 26. november 2004  
ApS  
CVR-nr. 28283261  
Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.05.2014

**Dirigent**

---

Navn: Anders Skak

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet af 26. november 2004 ApS  
Høgevej 3  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 28283261  
Hjemsted: Hillerød  
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Anders Skak  
Dan Nielsen  
Jens Skak

### **Direktion**

Jens Skak

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Ejendomsselskabet af 26. november 2004 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 07.05.2014

### Direktion

Jens Skak

### Bestyrelse

Anders Skak

Dan Nielsen

Jens Skak

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 26. november 2004 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 26. november 2004 ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets fortsatte drift er afhængig af likviditet fra moderselskabet samt af, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Det fremgår endvidere, at moderselskabet har afgivet støtteerklæring om tilførsel af likviditet i det omfang, ledelsen anser det for nødvendigt, samt at selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter frem til 31. marts 2015 og udvidelse heraf til at realisere budgetterne for 2014. Vi er her efter enige i ledelsens vurdering af, at årsregnskabet kan aflægges som going concern.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

København, den 07.05.2014

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Frommelt  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom samt trykkeriindtægter og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i 2013 realiseret et overskud på 122 t.kr. mod et overskud på 175 t.kr. i 2012. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af kapitaltilførsel og af, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Moderselskabet har givet støtteerklæring om finansiel støtte til brug for den fortsatte drift frem til 31. marts 2015. Selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter frem til 31. marts 2015 samt udvidelse heraf til at realisere budgetterne for 2014.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved konsulentytelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.037.414</b>	<b>1.098</b>
Personaleomkostninger	2	(657.500)	(660)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(201.901)</u>	<u>(147)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>178.013</b>	<b>291</b>
Andre finansielle indtægter	4	416	5
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(55.645)</u>	<u>(63)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>122.784</b>	<b>233</b>
Skat af ordinært resultat	6	<u>(1.000)</u>	<u>(58)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>121.784</u></b>	<b><u>175</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>121.784</u>	<u>175</u>
		<b><u>121.784</u></b>	<b><u>175</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		9.301.067	9.391
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		58.017	170
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>9.359.084</b>	<b>9.561</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>9.359.084</b>	 <b>9.561</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	75
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		296.013	279
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		110.340	0
Periodeafgrænsningsposter		21.420	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>427.773</b>	<b>354</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>0</b>	 <b>20</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>427.773</b>	 <b>374</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>9.786.857</b>	 <b>9.935</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	125.000	125
Reserve for opskrivninger		1.469.301	1.469
Overført overskud eller underskud		111.616	(10)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.705.917</u></b>	<b><u>1.584</u></b>
Udskudt skat	9	266.000	265
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>266.000</u></b>	<b><u>265</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.040.000	1.040
Bankgæld		5.630.454	5.947
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b><u>6.670.454</u></b>	<b><u>6.987</u></b>
Bankgæld		307	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.913	49
Gæld til tilknyttede virksomheder		799.184	739
Anden gæld		300.082	311
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.144.486</u></b>	<b><u>1.099</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.814.940</u></b>	<b><u>8.086</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>9.786.857</u></b>	<b><u>9.935</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.469.301	(10.168)	1.584.133
Årets resultat	0	0	121.784	121.784
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.469.301</b>	<b>111.616</b>	<b>1.705.917</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af kapitaltilførsel og af, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Moderselskabet har givet støtteerklæring om finansiel støtte til brug for den fortsatte drift frem til 31. marts 2015. Selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter frem til 31. marts 2015 samt udvidelse heraf til at realisere budgetterne for 2014.

	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	620.105	651
Andre omkostninger til social sikring	5.056	5
Andre personaleomkostninger	32.339	4
	<b>657.500</b>	<b>660</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	201.901	147
	<b>201.901</b>	<b>147</b>

	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	242	5
Renteindtægter i øvrigt	174	0
	<b>416</b>	<b>5</b>

	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	37.521	35
Renteomkostninger i øvrigt	17.109	25
Øvrige finansielle omkostninger	1.015	3
	<b>55.645</b>	<b>63</b>

## Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>6. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	33.021	58
Effekt af ændrede skattesatser	(32.021)	0
	<u>1.000</u>	<u>58</u>
		<b>Andre anlæg, driftsmateri- el og inven- tar</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>kr.</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	7.796.977	901.928
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>7.796.977</u>	<u>901.928</u>
Opskrivninger primo	1.959.068	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>1.959.068</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(365.167)	(731.821)
Årets afskrivninger	(89.811)	(112.090)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(454.978)</u>	<u>(843.911)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>9.301.067</u>	<u>58.017</u>
	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominel værdi</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>8. Virksomhedskapital</b>	<u>Antal</u>	
Ordinære anparter	125	1.000,00
	<u>125</u>	<u>125.000</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>9. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	316.100	392
Fremførbare skattemæssige underskud	(50.100)	(127)
	<u>266.000</u>	<u>265</u>

## Noter

	<b>Restgæld efter 5 år 2013 kr.</b>
<b>10. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	811.924
Bankgæld	<u>1.046.454</u>
	<u><b>1.858.378</b></u>

### 11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Familien Skak Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner overfor koncernforbundne selskabers bankgæld.

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør i 2013 9.301.067 kr.

### 13. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Familien Skak Holding ApS, Hillerød, CVR-nr.: 31 27 82 87