

**Ejendomsselskabet af 26. november 2004  
ApS  
CVR-nr. 28283261  
Årsrapport 2014**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.05.2015

**Dirigent**

---

Navn: Anders Skak

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	10
Balance pr. 31.12.2014	11
Egenkapitalopgørelse for 2014	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet af 26. november 2004 ApS  
Høgevej 3  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 28283261  
Hjemsted: Hillerød  
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

### **Bestyrelse**

Jens Skak  
Jens Hoeck  
Anders Skak

### **Direktion**

Anders Skak

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 10.04.2015

### Direktion

Anders Skak

### Bestyrelse

Jens Skak

Jens Hoeck

Anders 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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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 2016 og udvidelse heraf til at realisere budgetterne for 2015. Vi er herefter 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 10.04.2015

### **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 2014 realiseret et overskud på 185 t.kr. mod et overskud på 122 t.kr. i 2013. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af kapitaltilførsel og herunder 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 2016. Selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter frem til 31. marts 2016 samt udvidelse heraf til at realisere budgetterne for 2015.

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

#### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarering 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:

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 provenuet 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.171.698</b>	<b>1.039</b>
Personaleomkostninger	2	(738.301)	(657)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(113.902)</u>	<u>(202)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>319.495</b>	<b>180</b>
Andre finansielle indtægter	4	441	0
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(85.782)</u>	<u>(57)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>234.154</b>	<b>123</b>
Skat af ordinært resultat	6	<u>(48.787)</u>	<u>(1)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>185.367</u></b>	<b><u>122</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>185.367</u>	<u>122</u>
		<b><u>185.367</u></b>	<b><u>122</u></b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		9.211.255	9.301
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		63.927	58
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<u><b>9.275.182</b></u>	<u><b>9.359</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>9.275.182</b></u>	 <u><b>9.359</b></u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.574.802	297
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		166.610	110
Periodeafgrænsningsposter		0	21
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.741.412</b></u>	<u><b>428</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>4.044</b></u>	 <u><b>0</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>1.745.456</b></u>	 <u><b>428</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>11.020.638</b></u></u>	 <u><u><b>9.787</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	125.000	125
Reserve for opskrivninger		1.469.301	1.469
Overført overskud eller underskud		296.983	112
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.891.284</u></b>	<b><u>1.706</u></b>
Udskudt skat	9	297.484	266
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>297.484</u></b>	<b><u>266</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		964.283	1.002
Bankgæld		4.996.854	5.314
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b><u>5.961.137</u></b>	<b><u>6.316</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	354.479	355
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.341	45
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.988.192	799
Skyldig selskabsskat		17.303	0
Anden gæld		505.418	300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.870.733</u></b>	<b><u>1.499</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.831.870</u></b>	<b><u>7.815</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.020.638</u></b>	<b><u>9.787</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

**Egenkapitalopgørelse for 2014**

	<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	111.616	1.705.917
Årets resultat	0	0	185.367	185.367
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.469.301</b>	<b>296.983</b>	<b>1.891.284</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af kapitaltilførsel og herunder 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 2016. Selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter frem til 31. marts 2016 samt udvidelse heraf til at realisere budgetterne for 2015.

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	634.959	620
Pensioner	50.546	0
Andre omkostninger til social sikring	4.212	5
Andre personaleomkostninger	48.584	32
	<b>738.301</b>	<b>657</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
---	----------	----------

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	113.902	202
	<b>113.902</b>	<b>202</b>

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	434	0
Renteindtægter i øvrigt	7	0
	<b>441</b>	<b>0</b>

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	67.985	38
Renteomkostninger i øvrigt	14.054	18
Øvrige finansielle omkostninger	3.743	1
	<b>85.782</b>	<b>57</b>

## Noter

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
<b>6. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	17.303	0
Ændring af udskudt skat	32.167	33
Effekt af ændrede skattesatser	(683)	(32)
	<u>48.787</u>	<u>1</u>
	<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> <u>kr.</u>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	7.796.977	901.928
Tilgange	0	30.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>7.796.977</u>	<u>931.928</u>
Opskrivninger primo	1.959.068	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>1.959.068</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(454.978)	(843.911)
Årets afskrivninger	(89.812)	(24.090)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(544.790)</u>	<u>(868.001)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>9.211.255</u>	<u>63.927</u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> <u>kr.</u>
<b>8. Virksomhedskapital</b>		<u>Nominel værdi</u> <u>kr.</u>
Ordinære anparter	<u>125</u>	<u>125.000</u>
	<u>125</u>	<u>125.000</u>

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

## Noter

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
<b>9. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	297.484	316
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>0</u>	<u>(50)</u>
	<u><b>297.484</b></u>	<u><b>266</b></u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2013 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2014 kr.</u>
<b>10. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	38	37.679	964.283	850.283
Bankgæld	<u>317</u>	<u>316.800</u>	<u>4.996.854</u>	<u>729.654</u>
	<u><b>355</b></u>	<u><b>354.479</b></u>	<u><b>5.961.137</b></u>	<u><b>1.579.937</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 2014 9.211.255 kr.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for koncernselskabernes bankgæld.

## 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