

# **Ejendomsaktieselskabet Gøernes Gaard, Næstved**

Garnisonsvej 2, 4700 Næstved  
CVR-nr. 26 11 77 12

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.11.15

Svend-Aage Dreist Hansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsaktieselskabet Gøernes Gaard, Næstved  
c/o Dreist Advokater A/S  
Garnisonsvej 2  
4700 Næstved  
Hjemsted: Næstved  
CVR-nr.: 26 11 77 12

---

**Bestyrelse**

---

Svend Aage Dreist Hansen, formand  
Thomas Mogensen  
Henrik Dons Blædel

---

**Direktion**

---

Jens Erik Kjær Gravengaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 for Ejendomsaktieselskabet Gøyernes Gaard, Næstved.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 27. november 2015

### **Direktionen**

Jens Erik Kjær Gravengaard

### **Bestyrelsen**

Svend Aage Dreist Hansen  
Formand

Thomas Mogensen

Henrik Dons Blædel

**Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Gøernes Gaard, Næstved**

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Gøernes Gaard, Næstved for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.06.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden det har påvirket vor konklusion henvises til note 1 for omtale af forudsætningerne for selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsen i grundlaget for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning for fortsat drift.

Uden det har påvirket vor konklusion henvises til note 1 for omtale om usikkerhed om indregning af måling ved indregning af selskabets ejendomsportefølje.

### **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.

Næstved, den 27. november 2015

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Stegmann

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udvikling, udlejning og salg af ejendomme - hovedsageligt til erhvervsformål.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi, med forudsætning om at ejerskabet af ejendommene kan opretholdes frem til et passende tidspunkt for et eventuelt salg og under normale markedsmæssige forhold. 7-8 af selskabets ejendomme er eller forventes solgt ultimo 2015, og er derfor indregnet til forventede salgsværdier. Selskabets ejendomsportefølje er under kontrolleret afvikling og det forventes at ejendommene desuagtet sælges til de indregnede værdier. Et forceret eller tvangssalg af ejendommene vil medføre lavere værdier for ejendommene..

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.14 - 30.06.15 udviser et resultat på DKK -46.798.237 mod t.DKK -136.489 for tiden 01.07.13 - 30.06.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -209.045.345.

Årets resultat er påvirket negativt af nedskrivning af værdier på ejendomsporteføljen med DKK 51 mio.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### Selskabets forventede udvikling / going concern

Selskabets bankengagement er fortsat opsagt og selskabets drift og likviditet kontrolleres af selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med selskabets bankforbindelse, at der foretages og gennemføres en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje og afsluttende med en akkord med selskabets bankforbindelse og hovedkreditorer for at undgå en konkurs af selskabet. På grundlag af den nuværende situation forventes kreditfaciliteterne opretholdt og en konkurs undgås, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## Resultatopgørelse

Note	2014/15 DKK	2013/14 t.DKK
	<b>13.207.014</b>	<b>21.700</b>
	<b>13.207.014</b>	<b>18.775</b>
2 Personaleomkostninger	0	-2.925
	<b>13.207.014</b>	<b>18.775</b>
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	339
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-51.347.690	-146.893
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	799.770	384
	<b>-37.340.906</b>	<b>-127.395</b>
Andre finansielle indtægter	4.646	58
4 Andre finansielle omkostninger	-9.461.977	-17.457
	<b>-9.457.331</b>	<b>-17.399</b>
	<b>-46.798.237</b>	<b>-144.794</b>
5 Skat af årets resultat	0	8.305
	<b>-46.798.237</b>	<b>-136.489</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-46.798.237	-136.489
	<b>-46.798.237</b>	<b>-136.489</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.15	30.06.14
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	286.687.000	356.822
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>286.687.000</b>	<b>356.822</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>286.687.000</b>	<b>356.822</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	172.269	267
	Andre tilgodehavender	976.948	1.279
	Periodeafgrænsningsposter	97.109	200
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.246.326</b>	<b>1.746</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	134
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>0</b>	<b>134</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.640.045</b>	<b>17.719</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.886.371</b>	<b>19.599</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>289.573.371</b>	<b>376.421</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.15	30.06.14
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	540.000	540
	Overført resultat	-209.585.345	-162.787
<b>7</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-209.045.345</b>	<b>-162.247</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	264.359.783	286.142
	Kreditinstitutter i øvrigt	206.353.124	221.897
	Deposita	5.760.712	6.855
<b>8</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>476.473.619</b>	<b>514.894</b>
<b>8</b>	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.592.700</b>	<b>1.989</b>
	Gæld til kreditinstitutter	15.572.937	11.798
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	344.336	322
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.292.409	2.303
	Gæld til tilknyttede virksomheder	629.684	630
	Anden gæld	2.713.031	6.732
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.145.097</b>	<b>23.774</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>498.618.716</b>	<b>538.668</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>289.573.371</b>	<b>376.421</b>

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes ejendomsomkostninger, administration, samt tab på lejere.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Afskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### **Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. Ejendommene er indregnet efter en kapitaliseringsfaktor på 7-10 %.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

### *Usikkerhed om going concern*

Selskabets bankengagement er fortsat opsagt og selskabets drift og likviditet kontrolleres af selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med selskabets bankforbindelse, at der foretages og gennemføres en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje og afsluttende med en akkord med selskabets bankforbindelse og hovedkreditorer for at undgå en konkurs af selskabet. På grundlag af den nuværende situation forventes kreditfaciliteterne opretholdt og en konkurs undgås, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### *Usikkerhed om indregning og måling*

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi, med forudsætning om at ejerskabet af ejendommene kan opretholdes frem til et passende tidspunkt for et eventuelt salg og under normale markedsmæssige forhold. 7-8 af selskabets ejendomme er eller forventes solgt ultimo 2015, og er derfor indregnet til forventede salgsværdier. Selskabets ejendomsportefølje er under kontrolleret afvikling og det forventes at ejendommene desuagtet sælges til de indregnede værdier. Et forceret eller tvangssalg af ejendommene vil medføre lavere værdier for ejendommene.

---

	2014/15	2013/14
	DKK	t.DKK

---

**2. Personaleomkostninger**

Lønninger	0	2.853
Pensioner	0	49
Andre omkostninger til social sikring	0	23
I alt	0	2.925

---

**3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Gevinst og tab ved afhændelse	0	-339
I alt	0	-339

---

**4. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	26
Øvrige finansielle omkostninger	9.461.977	17.431
I alt	9.461.977	17.457

---

	2014/15 DKK	2013/14 t.DKK
<b>5. Skatter</b>		
Årets udskudte skat	0	-8.306
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1
I alt	0	-8.305

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.14	443.734.468
Afgang i året	-39.334.394
Kostpris pr. 30.06.15	404.400.074
Opskrivninger pr. 30.06.14	-86.912.468
Opskrivninger i året	-30.800.606
Opskrivninger pr. 30.06.15	-117.713.074
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.15	286.687.000

**7. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.13 - 30.06.14</i>		
Saldo pr. 01.07.13	540.000	-26.298.075
Forslag til resultatdisponering	0	-136.489.033
Saldo pr. 30.06.14	540.000	-162.787.108

*Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15*

Saldo pr. 01.07.14	540.000	-162.787.108
Forslag til resultatdisponering	0	-46.798.237
Saldo pr. 30.06.15	540.000	-209.585.345

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser	540	1.000

**8. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.15 DKK	Gæld i alt 30.06.14 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.592.700	0	265.952.483	288.131
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	206.353.124	221.897
Deposita	0	0	5.760.712	6.855
I alt	1.592.700	0	478.066.319	516.883

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

Selskabet har visse løbende retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

## 10. Sikkerhedsstillelser

For den samlede gæld til realkreditinstitutter pr. 30.06.15 i alt t.DKK 265.952, er der tinglyst direkte pant. For gælden til kreditinstitutter t.DKK 221.926 er der deponeret ejerpantebreve for i alt t.DKK 282.722

Selskabets likvide midler på i alt t.DKK 1.640 er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstituttet

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankmellemværende i søsterselskab.