



Revisionsfirmaet

**A. Rolf Larsen**

statsautoriserede revisorer a/s

## **Havreholm Ejendomme ApS**

CVR-nr. 21 72 91 32

**Årsrapport for 2011/2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. december 2012

Kim Schlichter  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter 1-8.....	13



### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/2012 for Havreholm Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, bortset fra dennes bestemmelse om indsendelse af årsrapport senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. december 2012

I direktionen:



Christian Gjersøe



Kim Schlichter



## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Havreholm Ejendomme ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Havreholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for selskabet. 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 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. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets fremtidige likviditet. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets likviditetsmæssige situation og de igangsatte tiltag. Ledelsen bedømmer, at forhandlinger med kreditinstitutter omkring forlængelse og udvidelse af engagementer vil blive imødekommet, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

**Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til en kapitalejer, hvorved ledelsen kan 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.

Sorø, den 21. december 2012  
Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen, Sjælland  
statsautoriserede revisorer a-s

Ole Norup  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

Selskabet

Propriet ApS  
Bredgade 29, 1. sal  
1260 København K

CVR-nr. 14 40 64 84  
Stiftet 1. juli 1990  
Hjemsted København  
Regnskabsår 1. juli - 30. juni

Direktion

Christian Gjersøe

Revision

Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen, Sjælland  
statsautoriserede revisorer a-s  
Bredgade 3  
1260 København K

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje, administrere og udvikle fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat efter skat på -24.550.814 kr. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2012 -10.803.716 kr.

Selskabet er en del af CE Invest koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernen har indledt forhandlinger med kreditinstitutter omkring forlængelse og udvidelse af engagementer for at sikre likviditeten i det kommende år.

Koncernens ledelse forventer, at disse forhandlinger forløber positivt, og at man vil få sikret likviditeten og dermed den fremtidige drift.

Koncernen har desuden i det nye regnskabsår solgt en ejendom, og koncernen har indledt forhandlinger omkring salg af yderligere ejendomme, hvilket ligeledes vil være med til at sikre den fremtidige likviditet i koncernen.

Samlet forventer koncernens ledelse at have sikret koncernens likviditet og fortsatte drift det kommende år.

På den af selskabet ejede ejendom er der byggeretter, som muliggør byggeri på ca. 10.000 m<sup>2</sup> af bl.a. butikker, og selskabet vurderer løbende forskellige muligheder for byggeri til interesserede lejere. Når udviklingen af de resterende byggeretter gennemføres, da vil selskabet egenkapital blive retableret gennem fremtidig indtjening.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Havreholm Ejendomme ApS for 2011/2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

For så vidt angår indregning af kapitalandele i dattervirksomheder er valgt regnskabspraksis svarende til lovens regler for regnskabsklasse C i henhold til indre værdis metode

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste eller bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

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



### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabs-skat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Aktuelle skateforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

Projektbeholdning er indregnet til kostpris og udgør afholdte omkostninger i forbindelse med fremtidige opførelser af ejendomsudviklingsprojekter.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom.

Omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens afkast, tillægges som en forbedring. Øvrige omkostninger udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Da investeringsejendommene løbende måles til dagsværdi, foretages der ikke afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under "Værdireguleringer af investeringsejendomme".



### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i moderselskabet til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi modregnes i værdien af dattervirksomheder med positiv regnskabsmæssig indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



### Resultatopgørelse for tiden 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2011/2012 i kr.	2010/2011 i kr.
Bruttotab / bruttofortjeneste.....	-19.303.060	3.033.630
Driftsresultat.....	-19.303.060	3.033.630
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	-7.430
2 Andre finansielle indtægter.....	245.134	701.243
3 Øvrige finansielle omkostninger.....	-3.858.633	-3.909.881
Ordinært resultat før skat.....	-22.916.559	-182.438
Skat af årets resultat.....	-1.634.255	-31.471
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>-24.550.814</b>	<b>-213.909</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat.....	-24.550.814	-213.909
Disponeret.....	-24.550.814	-213.909



## Balance pr. 30. juni

### AKTIVER

Note	2012 i kr.	2011 i kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme.....	20.600.000	26.600.000
Andre investeringsaktiver.....	25.000.000	39.709.421
Materielle anlægsaktiver i alt.....	45.600.000	66.309.421
4 Kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	0
Langfristede tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere.....	1.041.919	987.439
Udskudte skatteaktiver (anlægsaktiver).....	5.451.530	7.085.785
Finansielle anlægsaktiver i alt.....	6.493.449	8.073.224
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	52.093.449	74.382.645
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	23.024	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	20.967
Andre tilgodehavender.....	143.046	128.440
Tilgodehavender i alt.....	166.070	149.407
Likvide beholdninger.....	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	166.070	149.407
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>52.259.519</b>	<b>74.532.052</b>



Balance pr. 30. juni

PASSIVER

Note	2012 i kr.	2011 i kr.
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-10.928.716	13.622.096
5 EGENKAPITAL I ALT.....	-10.803.716	13.747.096
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	4.203.707	4.318.826
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	4.203.707	4.318.826
Gæld til pengeinstitutter.....	46.307.304	46.350.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	203.110	112.927
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	12.101.299	9.801.369
Anden gæld.....	247.815	201.166
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	58.859.528	56.466.130
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	63.063.235	60.784.956
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b>52.259.519</b>	<b>74.532.052</b>



**NOTER**



## 1 Fortsat drift og likviditet

Selskabet er en del af CE Invest Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernen har indledt forhandlinger med kreditinstitutter omkring forlængelse og udvidelse af engagementer for at sikre likviditeten i det kommende år.

Koncernens ledelse forventer, at disse forhandlinger forløber positivt, og at man vil få sikret likviditeten og dermed den fremtidige drift.

Koncernen har desuden i det nye regnskabsår solgt en ejendom, og koncernen har indledt forhandlinger omkring salg af yderligere ejendomme, hvilket ligeledes vil være med til at sikre den fremtidige likviditet i koncernen.

Samlet forventer koncernens ledelse at have sikret koncernens likviditet og fortsatte drift det kommende år.

	2011/2012 i kr.	2010/2011 i kr.
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra virksomhedsdeltager.....	55.334	46.906
Øvrige finansielle indtægter.....	<u>189.800</u>	<u>654.337</u>
Andre finansielle indtægter i alt.....	<u><u>245.134</u></u>	<u><u>701.243</u></u>

## 3 Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	26.039	98.576
Andre finansielle omkostninger.....	<u>3.832.594</u>	<u>3.811.305</u>
Øvrige finansielle omkostninger i alt.....	<u><u>3.858.633</u></u>	<u><u>3.909.881</u></u>

## 4 Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Ejerandel</u>
Propriet A/S.....	<u>-64.458</u>	<u>154.930</u>	<u>100%</u>

	2012 i kr.	2011 i kr.
<b>5 Egenkapital</b>		
Anpartskapital:		
Anpartskapital 1. juli 2011.....	125.000	125.000
Anpartskapital, tilgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital 30. juni 2012.....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat:		
Overført resultat 1. juli 2011.....	13.622.098	13.836.005
Henlagt af årets resultat.....	<u>-24.550.814</u>	<u>-213.909</u>
Overført resultat 30. juni 2012.....	<u>-10.928.716</u>	<u>13.622.096</u>
Egenkapital i alt.....	<u><u>-10.803.716</u></u>	<u><u>13.747.096</u></u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Langfristet del	Kortfristet del	30.06.2012 Gæld i alt
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	<u>4.203.707</u>	<u>0</u>	<u>4.203.707</u>
	<u>4.203.707</u>	<u>0</u>	<u>4.203.707</u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år.....			<u><u>0</u></u>

#### **7 Eventualposter mv.**

Der påhviler ejendommen en momsreguleringsforpligtelse på 3,7 mio. kr.

#### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank, kr. 46.307.304, er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom samt projektbeholdning, der pr. 30. juni 2012 er indregnet med en bogført værdi på kr. 45.600.000 samt meddelt transport i lejeindtægter og garantier til Danske Bank A/S.

Der er tinglyst ejerpantebrev til nom. kr. 3.800.000. Ejerpantebrevet er givet til leverandør i håndpant. Mellemværendet med denne leverandør udgjorde på balancedagen tkr. 4.204.