



Revisionsfirmaet

**A. Rolf Larsen**  
statsautoriserede revisorer a/s

## **Havreholm Ejendomme ApS**

CVR-nr. 21 72 91 32

**Årsrapport for 2012/13**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. december 2013

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 2012 - 30. juni 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Havreholm Ejendomme ApS.

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 26. november 2013

I direktionen:



Kim Schlichter



Christian Gjersøe

## 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 2012 - 30. juni 2013, 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 udtørelse 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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.

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

### **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.

Karlslunde, den 26. november 2013  
Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen, Sjælland  
statsautoriserede revisorer a-s



Preben Kellerstrøm  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Havreholm Ejendomme ApS c/o Corpus Ejendomme ApS Torveporten 2, 3 2500 Valby
	CVR-nr. 21 72 91 32 Stiftet 1. maj 1999 Hjemsted København Regnskabsår 1. juli - 30. juni
Direktion	Kim Schlichter Christian Gjersøe
Revision	Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen statsautoriserede revisorer a-s Metalgangen 9-11 A 2690 Karlslunde

## 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 -2.482.192 kr. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2013 -13.285.908 kr.

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. Det har under finanskrisen været yderst vanskeligt at aktivere de resterende byggeretter på den af selskabet ejet grund dels fordi interesserede lejere har været meget tilbageholdende med at etablere sig i Nyborg området og dels afledt af de finansielle forhold. Da det således synes svært under de nuværende markedsmæssige vilkår at aktivere byggeretterne inden for en overskuelig tid overvejer ledelsen alternative muligheder herunder salg af ejendomme.

Afledt af at selskabet overvejer alternative muligheder for ejendommen har selskabet indledt forhandlinger med selskabets bankforbindelse med henblik på at sikre selskabet likviditet medens mulighederne for selskabets ejendom overvejes.

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 forhandler med kreditinstitutter om koncernens engagementer for at sikre likviditet 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 i det forløbne år solgt 4 ejendomme med samlet set et tab til følge. Salgene har medvirket til en reduktion af balancen. Koncernen vil i det kommende år søge muligheder for at sælge yderligere ejendomme for at sikre koncernens likviditet.

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

Selskabets ledelse er opmærksomme på at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Forholdet forventes drøftet på selskabs ordinære generalforsamling, hvor der tages stilling hertil. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil blive reetableret ved fremtidig driftsindtjening.

### 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 2012/13 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 tidligere 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.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat/-tab

Regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger 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.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

### **Skatter**

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.

Selskabet er sambeskattet med en række tilknyttede danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### **Balancen**

Der anvendes følgende værdiansættelsesmetoder:

#### **Investeringsejendomme**

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

Omkostninger, der tilfører ejendommene 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 markedsværdi, foretages der ikke afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Bruttofortjeneste/-tab".

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

**Tilgodehavender**

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

**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 gælds metode 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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi for så vidt angår gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Langfristede forpligtelser indeholder gældsposter der forfalder 1 år fra statutidspunktet, medens kortfristede gældsforpligtelser indeholder gældsposter, der forfalder senest 1 år fra statutidspunktet.

Gæld i øvrigt optages til nominelle værdier.

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

<u>Note</u>	2012/13 i kr.	2011/12 i kr.
Bruttofortjeneste.....	1.268.638	-19.303.060
2 Finansielle indtægter.....	27.620	245.134
3 Finansielle omkostninger.....	<u>-4.604.197</u>	<u>-3.858.633</u>
Ordinært resultat før skat.....	-3.307.939	-22.916.559
Skat af årets resultat.....	<u>825.747</u>	<u>-1.634.255</u>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b><u><u>-2.482.192</u></u></b>	<b><u><u>-24.550.814</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat.....	<u>-2.482.192</u>	<u>-24.550.814</u>
Disponeret.....	<u><u>-2.482.192</u></u>	<u><u>-24.550.814</u></u>

Balance pr. 30. juni

AKTIVER

<u>Note</u>	2013 i kr.	2012 i kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme.....	20.350.000	20.600.000
Andre investeringsaktiver.....	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>45.350.000</u>	<u>45.600.000</u>
Langfristede tilgodehavender hos kapitalejere.....	<u>1.069.538</u>	<u>1.041.919</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt.....	<u>1.069.538</u>	<u>1.041.919</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	<u>46.419.538</u>	<u>46.641.919</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	23.024	23.024
Udskudt skatteaktiv.....	5.978.794	5.451.530
Andre tilgodehavender.....	<u>0</u>	<u>143.046</u>
Tilgodehavender i alt.....	<u>6.001.818</u>	<u>5.617.600</u>
Likvide beholdninger.....	<u>130</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	<u>6.001.948</u>	<u>5.617.600</u>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b><u>52.421.486</u></b>	<b><u>52.259.519</u></b>

Balance pr. 30. juni

PASSIVER

<u>Note</u>	2013 i kr.	2012 i kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	<u>-13.410.908</u>	<u>-10.928.716</u>
4 EGENKAPITAL I ALT.....	<u>-13.285.908</u>	<u>-10.803.716</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	<u>4.338.189</u>	<u>4.203.707</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>4.338.189</u>	<u>4.203.707</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	3.200	203.110
Gæld til pengeinstitutter.....	47.982.437	46.307.304
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	13.229.630	12.101.299
Anden gæld.....	<u>153.938</u>	<u>247.815</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>61.369.205</u>	<u>58.859.528</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	<u>65.707.394</u>	<u>63.063.235</u>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b><u>52.421.486</u></b>	<b><u>52.259.519</u></b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**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 forhandler med kreditinstitutter om koncernens engagementer for at sikre likviditet 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 i det forløbne år solgt 4 ejendomme med samlet set et tab til følge. Salgene har medvirket til en reduktion af balancen. Koncernen vil i det kommende år søge muligheder for at sælge yderligere ejendomme for at sikre koncernens likviditet.

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

	2012/13 i kr.	2011/12 i kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra virksomhedsdeltager.....	27.619	55.334
Øvrige finansielle indtægter.....	<u>1</u>	<u>189.800</u>
Finansielle indtægter i alt.....	<u><u>27.620</u></u>	<u><u>245.134</u></u>

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	26.039
Andre finansielle omkostninger.....	<u>4.604.197</u>	<u>3.832.594</u>
Finansielle omkostninger i alt.....	<u><u>4.604.197</u></u>	<u><u>3.858.633</u></u>

	2013 i kr.	2012 i kr.
<b>4 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital:		
Virksomhedskapital 1. juli 2012.....	125.000	125.000
Virksomhedskapital 30. juni 2013.....	125.000	125.000
Overført resultat:		
Overført resultat 1. juli 2012.....	-10.928.716	13.622.098
Henlagt af årets resultat.....	-2.482.192	-24.550.814
Overført resultat 30. juni 2013.....	-13.410.908	-10.928.716
Egenkapital i alt.....	<u>-13.285.908</u>	<u>-10.803.716</u>

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Langfristet del	Kortfristet del	30.06.2013 Gæld i alt
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	4.338.189	0	4.338.189
	<u>4.338.189</u>	<u>0</u>	<u>4.338.189</u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år.....			<u>0</u>

## **6 Eventualposter mv.**

Der påhviler ejendommen en momsreguleringsforpligtelse på 2,7 mio. kr.

### *Hæftelse i sambeskatning*

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank, kr. 47.982.437, er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom samt projektbeholdning, der pr. 30. juni 2013 er indregnet med en bogført værdi på kr. 45.350.000 samt meddelt transport i lejeindtægter og garantier til Danske Bank A/S. Det tinglyste ejerpantebrev udgør kr. 50.600.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev til nom. kr. 3.800.000. Ejerpantebrevet er givet til leverandør i håndpant. Mellemværendet med denne leverandør udgjorde på balancedagen kr. 4.338.189