



Metalgangen 9C
DK-2690 Karlslunde
Telefon 4615 2000
revi@revisam2000.dk
www.revisam2000.dk
CVR 2420 9849

Havreholm Ejendomme ApS

CVR-nr. 21 72 91 32

Årsrapport for 2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. december 2014

Kim Schlichter
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 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 19. december 2014

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 2013 - 30. juni 2014, 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 givet anledning til efterfølgende forbehold.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets finansieringskilder fortsat vil finansiere selskabet og stille tilstrækkelig likviditet til rådighed. Såfremt dette ikke sker, vil selskabet ikke kunne afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation for udfaldet af forhandlingerne, og vi er ikke på anden måde blevet overbevist om at selskabet vil kunne fortsætte sin drift. Vi tager som følge deraf forbehold for, at regnskabet er aflagt som going concern og tager samtidigt forbehold for selskabets fortsatte drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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.

Karlsunde, den 19. december 2014
Revisam2000
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



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	Revisam2000 Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Metalgangen 9C 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 -36.673.516 kr. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2014 - 49.959.424 kr.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

Selskabet er, fra den 29. september 2014, nu en del af Corpus Ejendomme Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernens tidligere moderselskab indledte i april 2014 en rekonstruktionsbehandling. Ultimo september 2014 blev rekonstruktionsforslaget behandlet i Skifteretten, hvor dette ikke opnåede tilstrækkelige stemmer for gennemførelse af rekonstruktionsforslaget, hvorfor koncernens tidligere moderselskab blev taget under konkursbehandling. Afgørelsen i skifteretten er kæret til Landsretten. Konsekvenserne heraf er på tidspunktet for regnskabsaflæggelse stadig usikkert.

Koncernen forhandler med kreditinstitutter om koncernens engagementer for at sikre likviditet i det kommende år. Koncernens ledelse er usikker på udfaldet af disse forhandlinger og vurderer, at der er væsentlig usikkerhed om, at man vil få sikret likviditeten og dermed den fremtidige drift.

Samlet arbejder koncernens ledelse på at sikre koncernens likviditet og fortsatte drift det kommende år, men der hersker væsentlig usikkerhed om dette lykkes. Ledelsen er dog af den overbevisning, at regnskabet skal aflægges med fortsat drift for øje.

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 retableret ved fremtidig driftsindtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning, er selskabets ejendom blevet afstået, hvorved at det fremtidige indtægtsgrundlag er forsvundet. Som følge heraf, er der væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte sin drift. Den ene af de to kautionister for engagementet med finansierende bank har efterfølgende foranlediget indbetalt ca. kr. 38,3 mio.

Som en konsekvens at selskabet eneste ejendom er solgt og selskabets indtægtsgrundlag er forsvundet, påbegynder ledelsen drøftelser med den finansielle kreditor om selskabets mulige fremtidige aktiviteter. Disse drøftelser forventes at være tilendebragt primo 2015.

Ejendommen er i nærværende årsrapport optaget til den værdi ejendommen er blevet afstået til efter regnskabsårets udløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Havreholm Ejendomme ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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:

Investeringsjendomme

Den generelle måling har været, at 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 i posten bruttofortjeneste/-tab.

Årets måling er opgjort i henhold til værdien ved efterfølgende konkurssalg. Som følge heraf, er ejendommen flyttet fra anlægsaktiver til omsætningsaktiver.

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 udskudt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

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>	<u>2013/14</u> i kr.	<u>2012/13</u> i kr.
Bruttotab.....	-25.844.598	1.268.638
2 Finansielle indtægter.....	0	27.620
3 Finansielle omkostninger.....	<u>-4.983.586</u>	<u>-4.604.197</u>
Ordinært resultat før skat.....	-30.828.184	-3.307.939
Skat af årets resultat.....	<u>-5.845.332</u>	<u>825.747</u>
ÅRETS RESULTAT.....	<u><u>-36.673.516</u></u>	<u><u>-2.482.192</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	<u>-36.673.516</u>	<u>-2.482.192</u>
Disponeret.....	<u><u>-36.673.516</u></u>	<u><u>-2.482.192</u></u>

Balance pr. 30. juni

AKTIVER

<u>Note</u>	2014 i kr.	2013 i kr.
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme.....	0	20.350.000
Andre investeringsaktiver.....	0	25.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	0	45.350.000
Langfristede tilgodehavender hos kapitalejere.....	0	1.069.538
Finansielle anlægsaktiver i alt.....	0	1.069.538
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	0	46.419.538
Omsætningsaktiver		
Investeringsejendomme.....	19.000.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	0	23.024
Udskudt skatteaktiv.....	0	5.978.794
Andre tilgodehavender.....	100.577	0
Tilgodehavender i alt.....	19.100.577	6.001.818
Likvide beholdninger.....	0	130
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	19.100.577	6.001.948
AKTIVER I ALT.....	19.100.577	52.421.486

Balance pr. 30. juni

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2014</u> i kr.	<u>2013</u> i kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-50.084.424	-13.410.908
4 EGENKAPITAL I ALT.....	<u>-49.959.424</u>	<u>-13.285.908</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	<u>4.476.736</u>	<u>4.338.189</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>4.476.736</u>	<u>4.338.189</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	75.191	3.200
Gæld til pengeinstitutter.....	50.544.910	47.982.437
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	5.771.160	5.959.295
Gældsbreve, tilknyttede virksomheder.....	7.792.775	7.270.335
Anden gæld.....	<u>399.229</u>	<u>153.938</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>64.583.265</u>	<u>61.369.205</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	<u>69.060.001</u>	<u>65.707.394</u>
PASSIVER I ALT.....	<u>19.100.577</u>	<u>52.421.486</u>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 Fortsat drift og likviditet

Selskabet er, fra den 29. september 2014, nu en del af Corpus Ejendomme Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernens tidligere moderselskab indledte i april 2014 en rekonstruktionsbehandling. Ultimo september 2014 blev rekonstruktionsforslaget behandlet i Skifteretten, hvor dette ikke opnåede tistrækkelige stemmer for gennemførelse af rekonstruktionsforslaget, hvorfor koncernens tidligere moderselskab blev taget under konkursbehandling. Afgørelsen i skifteretten er kæret til Landsretten. Konsekvenserne heraf er på tidspunktet for regnskabet aflæggelse stadig usikkert.

Koncernen forhandler med kreditinstitutter om koncernens engagementer for at sikre likviditet i det kommende år. Koncernens ledelse er usikker på udfaldet af disse forhandlinger og vurderer, at der er væsentlig usikkerhed om, at man vil få sikret likviditeten og dermed den fremtidige drift.

Samlet arbejder koncernens ledelse på at sikre koncernens likviditet og fortsatte drift det kommende år, men der hersker væsentlig usikkerhed om dette lykkes. Ledelsen er dog af den overbevisning, at regnskabet skal aflægges med fortsat drift for øje.

	2013/14 i kr.	2012/13 i kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra virksomhedsdeltager.....	0	27.619
Andre finansielle indtægter.....	0	1
	<u>0</u>	<u>27.620</u>
Finansielle indtægter i alt.....	<u>0</u>	<u>27.620</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger.....	4.983.586	4.604.197
	<u>4.983.586</u>	<u>4.604.197</u>
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>4.983.586</u>	<u>4.604.197</u>

	2014 i kr.	2013 i kr.
4 Egenkapital		
Virksomhedskapital:		
Virksomhedskapital 1. juli 2013.....	125.000	125.000
Virksomhedskapital 30. juni 2014.....	125.000	125.000
Overført resultat:		
Overført resultat 1. juli 2013.....	-13.410.908	-10.928.716
Henlagt af årets resultat.....	-36.673.516	-2.482.192
Overført resultat 30. juni 2014.....	-50.084.424	-13.410.908
Egenkapital i alt.....	<u>-49.959.424</u>	<u>-13.285.908</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Langfristet del	Kortfristet del	30.06.2014 Gæld i alt
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	4.476.736	0	4.476.736
	<u>4.476.736</u>	<u>0</u>	<u>4.476.736</u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år.....			<u>0</u>

6 Eventualposter mv.

Der påhviler ejendommen en momsreguleringsforpligtelse på 2,1 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. 50.544.910, er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom samt projektbeholdning, der pr. 30. juni 2014 er indregnet med en bogført værdi på kr. 19.000.000 samt meddelt transport i lejeindtægter og garantier til Danske Bank A/S, hvor der er bogført tilgodehavende på kr. 100.577. 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. 4.476.736