

**Ejendomsselskabet Holmbladsgade 113  
ApS  
CVR-nr. 30723694**

**Årsrapport 2012/13**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 27.12.2013

**Dirigent**

---

Navn: Henry Johansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012/13	8
Balance pr. 30.09.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Holmbladsgade 113 ApS  
C. F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 30723694

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2012 - 30.09.2013

### **Direktion**

Henry Johansen, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 for Ejendomsselskabet Holmbladsgade 113 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.12.2013

## Direktion

Henry Johansen  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Holmbladsgade 113 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holmbladsgade 113 ApS for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013, 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 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 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. 30.09.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 27.12.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kolin  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er bebyggelse og udlejning af erhvervsejendomme samt dermed beslægtede aktiviteter.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat er som forventet. Selskabets erhvervsejendom er stadig under udvikling, idet igangsættelse for færdiggørelse af erhvervsejendommen afventer en ny lokalplan.

Selskabets moderselskab har givet tilsagn om fortsat finansiering af selskabets drift, samt fortsat finansiering til brug for færdigudvikling af selskabets ejendom.

### **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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabet ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta 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 alle 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 består af ejendomme under opførelse og indregnes til kostpris. Finansieringsomkostninger vedrørende ejendomme under udvikling aktiveres fra byggeriets igangsætning til aflevering. Finansieringsomkostninger før igangsætning af byggeri og efter færdiggørelse resultatføres.

Grunde og bygninger nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2012/13**

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Nettoomsætning		41.226	41
Andre eksterne omkostninger		<u>(270.100)</u>	<u>(278)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(228.874)</b>	<b>(237)</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(1.853.482)</u>	<u>(10.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.082.356)</b>	<b>(10.237)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(4.940.808)</u>	<u>(4.754)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(7.023.164)</b>	<b>(14.991)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>1.168.779</u>	<u>3.748</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(5.854.385)</u></b>	<b><u>(11.243)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(5.854.385)</u>	<u>(11.243)</u>
		<b><u>(5.854.385)</u></b>	<b><u>(11.243)</u></b>

**Balance pr. 30.09.2013**

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		75.000.000	76.853
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>75.000.000</u>	<u>76.853</u>
Udskudt skat		229.268	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>229.268</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>75.229.268</u>	<u>76.853</u>
Andre tilgodehavender		1.495	0
Tilgodehavende selskabsskat		736.672	1.684
<b>Tilgodehavender</b>		<u>738.167</u>	<u>1.684</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>5.143</u>	<u>7</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>743.310</u>	<u>1.691</u>
<b>Aktiver</b>		<u>75.972.578</u>	<u>78.544</u>

**Balance pr. 30.09.2013**

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>(24.138.872)</u>	<u>(18.284)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(24.013.872)</u></b>	<b><u>(18.159)</u></b>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>203</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>203</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		99.965.766	96.483
Anden gæld		<u>20.684</u>	<u>17</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>99.986.450</u></b>	<b><u>96.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>99.986.450</u></b>	<b><u>96.500</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>75.972.578</u></b>	<b><u>78.544</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2012/13**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(18.284.487)	(18.159.487)
Årets resultat	0	(5.854.385)	(5.854.385)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(24.138.872)</b>	<b>(24.013.872)</b>

## Noter

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.	
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>			
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.853.482	10.000	
	<u>1.853.482</u>	<u>10.000</u>	
	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.	
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.940.808	4.754	
	<u>4.940.808</u>	<u>4.754</u>	
	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.	
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>			
Aktuel skat	(736.672)	(2.072)	
Ændring af udskudt skat	(432.107)	(1.676)	
	<u>(1.168.779)</u>	<u>(3.748)</u>	
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>	
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		86.853.482	
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>86.853.482</u>	
Af- og nedskrivninger primo		(10.000.000)	
Årets nedskrivninger		(1.853.482)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(11.853.482)</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>75.000.000</u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Boka Holding A/S som administrationselskab. 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.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed overfor selskabets pengeinstitut er der afgivet ejerpantebreve i selskabets ejendom for 4.000 t.kr.

Selskabets ejendom har en bogført værdi på 75.000 t.kr.