



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012

Postvej 1

4652 Hårlev

(CVR-nr. 34 61 05 25)

Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14/7 2015

Jan Ole Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side

Selskabsoplysninger

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2014

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

Selskabsoplysninger

2

Selskabet Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012
Postvej 1
4652 Hårlev

CVR-nr.: 34 61 05 25
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2014

Aktivitet Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme samt drift heraf og dermed beslægtet virksomhed.

Direktion Jan Ole Hansen

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 14. juli 2015

Direktion



Jan Ole Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabet note 1 er det en forudsætning for koncernens og selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital eller udvidelse af de nuværende kreditfaciliteter i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har igangværende forhandlinger med forskellige långivere og investorer. Disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes, og vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket vil reducere årets resultat og egenkapital væsentligt, på grund af usikkerhed i værdiansættelse af selskabets aktiver. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

Køge, den 14. juli 2015

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab



Brian Hildskov Hansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabsperioden sidste år indeholder en regnskabsperiode på 18 måneder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2014 kr.	2012/13 kr.
Bruttotab/bruttofortjeneste	-3.909.506	16.567.525
Andre finansielle indtægter	2.907	0
Andre finansielle omkostninger	-1.284.112	-359.554
Resultat før skat	-5.190.711	16.207.971
2 Skat af årets resultat	1.532.759	-3.981.808
ÅRETS RESULTAT	-3.657.952	12.226.163
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-3.657.952	12.226.163
Anvendelse i alt	-3.657.952	12.226.163

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2014 kr.	2012/13 kr.
3 Grunde og bygninger	66.360.537	45.204.750
Materielle anlægsaktiver i alt	66.360.537	45.204.750
ANLÆGSAKTIVER I ALT	66.360.537	45.204.750
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	85.950	86.398
Andre tilgodehavender	10.176	464.360
Tilgodehavender i alt	96.126	550.758
Likvide beholdninger	1.698	528.022
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	97.824	1.078.780
AKTIVER I ALT	66.458.361	46.283.530

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2014 kr.	2012/13 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	8.568.211	12.226.163
4 EGENKAPITAL I ALT	8.648.211	12.306.163
2 Udskudt skat	2.302.827	3.829.387
HENSÆTTELSER I ALT	2.302.827	3.829.387
Gæld til realkreditinstitutter	46.003.917	23.614.210
5 Langfristet gæld i alt	46.003.917	23.614.210
Gæld til realkreditinstitutter	1.708.788	950.820
Kreditinstitutter m.v.	2.157.050	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.226.688	79.005
Gæld til tilknyttede virksomheder	172.972	63.546
Anden gæld	1.126.917	5.389.008
Periodeafgrænsningsposter	110.991	51.391
Kortfristet gæld i alt	9.503.406	6.533.770
GÆLD I ALT	55.507.323	30.147.980
PASSIVER I ALT	66.458.361	46.283.530
6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
-------------	--------------------	-----------------------

1 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Koncernen og selskabet har igangværende drøftelser med forskellige långivere og investorer omkring tilførelse af ny kapital eller udvidelse af de nuværende kreditfaciliteter i takt med finansieringsbehovet. Der er på tidspunkt for underskrift af regnskab endnu ikke afklaring heraf. Det er ledelsens forventning at der opnås en aftale. Årsrapporten aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

En evt. ændring af afkastningskravet på +/- 0,5 %-point kan medføre en ændring af værdien af hele ejendomsporteføljen med +/- kr. 4-5 mio.

Der er usikkerhed omkring indregnede byggeomkostninger pr. 31. december 2014, idet der ikke er modtaget faktura for pågældende arbejder. Der er indregnet et anslået beløb, som er afsat som skyldig omkostning under leverandører af varer og tjenesteydelser. Beløbet vedrører ombygning/forbedring af ejendomme.

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-6.199	152.421
Årets regulering af udskudt skat	-1.526.560	3.829.387
	<u>-1.532.759</u>	<u>3.981.808</u>

3 Grunde og bygninger

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi, beregnet ud fra en afkastbaseret model med et afkastningskrav på ca. 5,5% til ca. 8%.

Noter

14

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
4 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	80.000	0
Ændring i året	0	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat		
Overført resultat primo	12.226.163	0
Årets resultat	-3.657.952	12.226.163
	<u>8.568.211</u>	<u>12.226.163</u>
Egenkapital ultimo	<u>8.648.211</u>	<u>12.306.163</u>
5 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>37.211.110</u>	<u>18.681.528</u>

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
-------------	--------------------	-----------------------

6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sambeskatning

Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012 hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holding Ejendomsanpartsselskabet af 1. juli 2012, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendomme, nominelt	<u>36.729.277</u>
Ejerpantebrev i ejendomme, nominelt	<u>17.490.135</u>
Bogført værdi af ejendomme	<u>61.418.037</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendomme	<u>1.600.000</u>
Bogført værdi af ejendomme	<u>3.517.500</u>