

# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2015

### Ejendomsselskabet af 1. juli 2012

Postvej 1  
4652 Hårlev

CVR nr. 34610525

#### Indsender:

Revisionskontoret i Faxe  
Granvej 2  
4640 Faxe

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 31. maj 2016

#### Dirigent

Jan Ole Hansen

# Indholdsfortegnelse

---

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## Påtegninger

Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter	14

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Ejendomsselskabet af 1. juli 2012  
Postvej 1  
4652 Hårlev

Email: joh@ejendoms-aps.dk

CVR-nr.: 34610525  
Stiftelsesdato: 1. juli 2012  
Hjemsted: Stevns Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Jan Ole Hansen

## Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE  
Registrerede revisorer FSR  
Granvej 2  
4640 Faxe

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
31. maj 2016, på selskabet adresse.

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at udleje og administrere selskabets ejendomsportefølje.

## Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb haft et underskud før renter på kr. 281.286. Heraf vedrører kr. 94.947 regulering af ejendomsporteføljens værdiansættelse.

Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

Selskabet og koncernen 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 tidspunktet for regnskabets underskrift endnu ikke sket en afklaring heraf. Det er ledelsens forventning at der opnås en aftale. Årsrapporten aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Ejendomsselskabet af 1. juli 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 31. maj 2016

**Direktion:**

Jan Ole Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. juli 2012

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. juli 2012 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 og den udførte revision

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 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 udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsen valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor afkræftende konklusion.

### Forbehold

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabets note 1 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført forhandlinger med forskellige långivere og investorer. Disse forhandlinger er endt uden resultat. 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 ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Selskabet har ikke kunnet dokumentere de skyldige omkostninger i forbindelse med ombygning af selskabets investeringsejendomme. Vi skal tage forbehold for værdiansættelsen og nøjagtigheden i målingen i posten 'Leverandører af varer og tjenesteydelser' i balancen, som andrager tkr. 1.709.

Selskabet har ikke kunnet dokumentere værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme pr. 31. december 2013. Vi skal tage forbehold for den eventuelle effekt det måtte have på sidste års resultat.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## **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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

## **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.

Faxe, den 31. maj 2016

## **REVISIONSKONTORET I FAXE**

CVR-nr. 16609331

Tine Nygaard

Registreret revisor FSR

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. juli 2012 2015 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

### Fundamentale fejl

Der er sket følgende fundamentale fejl i tidligere år:

Opskrivning af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi har ikke været foretaget med udgangspunkt i den afkastbaserede model.

Primobalancen er rettet. Nettoeffekten er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Da det ikke har været muligt at dokumentere sammenligningstallenes primobalance har det ikke været muligt at måle effekten heraf.

Den akkumulerede virkning af ændringen af de fundamentale fejl har ikke indvirkning på årets resultat, balance eller egenkapital. Sidste års egenkapital reduceres med tkr. 8.553, mens udskudt skat sidste år reduceres med tkr. 2.303. Balancesummen sidste år reduceres med tkr. 10.856.

Bortset fra ovennævnte er der ikke sket andre fundamentale fejl.

### 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. 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved udlejning af selskabets ejendomme indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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 ejendommenes 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 ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendommene måles til dagsværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar-31. december

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste/-tab		721.626	-3.907.875
Personaleomkostninger		-1.002.912	0
Andre driftsomkostninger		0	-5.884
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-281.286</b>	<b>-3.913.759</b>
Andre finansielle indtægter		0	273
Øvrige finansielle omkostninger		-1.899.578	-1.277.225
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-2.180.864</b>	<b>-5.190.711</b>
Skat af årets resultat		0	1.532.759
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2.180.864</b>	<b>-3.657.952</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.180.864	-3.657.952
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-2.180.864</b>	<b>-3.657.952</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2.		
Grunde og bygninger		54.436.111	55.504.950
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>54.436.111</b>	<b>55.504.950</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>54.436.111</b>	<b>55.504.950</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		112.850	96.126
Andre tilgodehavender		75.000	0
Periodeafgrænsningsposter		3.122	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>190.972</b>	<b>96.126</b>
Likvide beholdninger		5.742	1.698
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>5.742</b>	<b>1.698</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>196.714</b>	<b>97.824</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>54.632.825</b>	<b>55.602.774</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>	3.		
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-2.165.413	15.451
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-2.085.413</b>	<b>95.451</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4.		
Gæld til realkreditinstitutter		46.175.007	46.003.918
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>46.175.007</b>	<b>46.003.918</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.642.185	1.708.788
Kreditinstitutter i øvrigt		1.631.940	2.157.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.551.930	4.226.688
Gæld til tilknyttede virksomheder		243.640	26.750
Selskabsskat		0	146.222
Anden gæld		2.473.536	1.237.907
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.543.231</b>	<b>9.503.405</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>56.718.238</b>	<b>55.507.323</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>54.632.825</b>	<b>55.602.774</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5.		
Eventualposter	6.		

## Noter

### 1. Oplysning om væsentlig usikkerhed vedrørende

#### fortsat drift

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 tidspunktet for underskrivelse af årsregnskabet endnu ikke en 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, af 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 afkastkravet på +/- 0,5%point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- kr. 3,5 - 5 mio.

	2015	2014	
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>Anskaffelsessum:</b>			
Anskaffelsessum, primo	55.154.546	29.044.459	
Tilgang	-613.372	26.110.087	
Afgang	-360.520	0	
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>54.180.654</b>	<b>55.154.546</b>	
<b>Opskrivninger:</b>			
Opskrivning, primo	350.404	16.160.292	
Årets opskrivninger	-94.947	-15.809.888	
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>255.457</b>	<b>350.404</b>	
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>54.436.111</b>	<b>55.504.950</b>	
	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
<b>3. EGENKAPITAL</b>			
Saldo, primo	80.000	15.451	95.451
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	-2.180.864	-2.180.864
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>-2.165.413</b>	<b>-2.085.413</b>
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år		42.100.000	37.210.000

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 47.817.192, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 54.436.111.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve kr. 3.300.000 med pant i ovennævnte grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditorer er der tinglyst udlæg i ovennævnte grunde og bygninger for i alt kr. 1.043.549.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

### 6. Eventualposter

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.