

# Ejendomsselskabet af 30/9 2006 ApS

CVR-nr. 29 78 43 37

## Årsrapport

1. juli 2013 - 30. juni 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. oktober 2014.

---

Peter Scheuer Jensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Ejendomsselskabet af 30/9 2006 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 19. september 2014

### **Direktion**

Peter Scheuer Jensen

### **Bestyrelse**

Peter Scheuer Jensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 30/9 2006 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 30/9 2006 ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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, henviser vi til det i note 4 anførte vedrørende usikkerheden om selskabets finansielle stilling og likviditetsmæssige situation. Selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens § 119. Årsrapporten er på baggrund heraf aflagt efter going concern princippet. Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi henvise til omtalen i note 2, om den væsentlige regnskabsmæssige usikkerhed der er omkring værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

### **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.

København, den 19. september 2014

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer

Søren Tholle

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 30/9 2006 ApS c/o Buus Jensen Lersø Parkalle 112 2100 København Ø
	CVR-nr.: 29 78 43 37
	Stiftet: 16. oktober 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 8. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Peter Scheuer Jensen
<b>Direktion</b>	Peter Scheuer Jensen
<b>Revision</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer, Lersø Parkalle 112, 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med fast ejendom samt virksomhed indenfor handel og industri samt hermed forbunden virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 383 t.kr. mod 252 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 863 t.kr. mod 332 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Banker og kreditinstitutter har med virkning pr. 1. oktober 2007 stoppet rentetilskrivningen på tilgodehavender der pr. 30. juni 2014 udgør ialt 14,8 mio. kr. Banker og kreditinstitutter opretholder kravet om forrentning af deres tilgodehavende, hvis selskabet efter frasalget af de resterende aktiviteter ender med en positiv egenkapital, der kan dække rentekravet. Der er ikke i regnskabet hensat til dette. De nødvendige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomheden i det forløbne regnskabsår fremgår af resultatopgørelse, balance og noter.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 30/9 2006 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital - 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.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet af 30/9 2006 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Ved erhvervelse af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>382.665</b>	<b>252.224</b>
Andre finansielle indtægter	480.000	80.000
<b>Resultat før skat</b>	<b>862.665</b>	<b>332.224</b>
1 Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>862.665</b>	<b>332.224</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	862.665	332.224
<b>Disponeret i alt</b>	<b>862.665</b>	<b>332.224</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	6.250.000	6.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.250.000</u>	<u>6.250.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.250.000</u></b>	<b><u>6.250.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	227.906	347.906
Andre tilgodehavender	0	16.375
Tilgodehavender i alt	<u>227.906</u>	<u>364.281</u>
Likvide beholdninger	<u>2.449.697</u>	<u>1.463.807</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.677.603</u></b>	<b><u>1.828.088</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.927.603</u></b>	<b><u>8.078.088</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	-11.317.084	-12.179.749
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-11.192.084</b>	<b>-12.054.749</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	425.000	425.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>425.000</b>	<b>425.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Ansvarlig lånekapital	4.500.000	4.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.500.000	4.500.000
Gæld til pengeinstitutter	14.768.852	14.768.852
Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.063	101.250
Anden gæld	324.772	337.735
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.194.687	15.207.837
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.694.687</b>	<b>19.707.837</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.927.603</b>	<b>8.078.088</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2013	<u>11.875.000</u>	<u>11.875.000</u>
<b>Kostpris 30. juni 2014</b>	<b><u>11.875.000</u></b>	<b><u>11.875.000</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2013	<u>-5.625.000</u>	<u>-5.625.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2014</b>	<b><u>-5.625.000</u></b>	<b><u>-5.625.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014</b>	<b><u>6.250.000</u></b>	<b><u>6.250.000</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling. Den nuværende situation på ejendomsmarkedet giver usikkerhed ved indregning og måling af dagsværdien af selskabets ejendom. Det er ledelsens opfattelse at ovenstående bogførte værdi er bedste bud på dagsværdien.		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2013	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2013	-12.179.749	-12.511.973
Årets overførte overskud eller underskud	<u>862.665</u>	<u>332.224</u>
	<b><u>-11.317.084</u></b>	<b><u>-12.179.749</u></b>

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen og er derfor omfattet af bestemmelserne i selskabslovens § 119.

Den økonomiske situation på ejendomsmarkedet samt selskabets negative egenkapital giver væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift samt likviditetsmæssige situation.

## Noter

---

	<u>30/6 2014</u>	<u>30/6 2013</u>
<b>5. Ansvarlig lånekapital</b>		
Ansvarlig lånekapital	4.500.000	4.500.000
	<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>

Ansvarlig lånekapital træder tilbage for øvrige kreditorer.

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### **7. Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SIS Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013/14 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.