

# **P.O.A. Ejendomme A/S**

CVR-nr. 87 59 08 28

## **Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.07.14

N E Nielsen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 17
Noter	18 - 22

---

---

**Selskabet**

---

P.O.A. Ejendomme A/S  
Finlandsgade 31  
4690 Haslev  
Hjemsted: Faxe  
CVR-nr.: 87 59 08 28

---

---

**Bestyrelse**

---

Niels Erik Nielsen, formand  
Preben Olsen  
Søren Eigil Nielsen  
Per Schor Olsen

---

---

**Direktion**

---

Preben Olsen

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for P.O.A. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat, idet vi henviser til note 1 om usikkerhed om going concern og indregning og måling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 9. juli 2014

**Direktionen**

Preben Olsen

**Bestyrelsen**

Niels Erik Nielsen  
Formand

Preben Olsen

Søren Eigil Nielsen

Per Schor Olsen

## Til kapitalejeren i P.O.A. Ejendomme A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for P.O.A. Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 afkræftende konklusion.

### Forbehold

*Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift jf. note 1. Selskabets

bankengagement er opsagt ultimo regnskabsåret og selskabets hovedlejer er gået konkurs i januar måned 2014 i hvilken forbindelse selskabets ene ejendom er solgt. Selskabets anden ejendom er udlejet på korttidskontrakt med en beskeden husleje der ikke kan servicere selskabets gældsforpligtelser. Der arbejdes på et salg af ejendommen men et salg vil næppe kunne indbringe midler til en afvikling af selskabets gældsforpligtelser og en fortsat drift forudsætter, at der indgås en akkordordning med selskabets kreditorer. Processen med et salg af ejendommen og en eventuel akkordordning er ikke nær en afslutning og tillige under hensyntagen til de usikre finansieringsforhold i selskabet tager vi derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Selskabets ejendomme er jf. note 1 indregnet til salgsværdi hvilket for den ene ejendom er den reelt realiserede mens værdien af selskabets anden ejendom er indregnet til mæglervurdering, der forudsætter salg af ejendommen i et normalt marked med en nødvendig liggetid. Med den usikre finansielle situation selskabet befinder sig i vurderes forudsætningen for fastholdelse af den indregnede værdi af ejendommen for ikke at være til stede og vi tager derfor forbehold for den indregnede værdi af ejendommen.

### **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. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, medmindre en løsning med kreditorerne opnåes.

## **ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabets årsrapport er ikke indsendt til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte frist, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

**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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, medmindre der opnåes en ordning med kreditorerne.

Næstved, den 9. juli 2014

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Stegmann

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme samt ejerskab af datterselskaber.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets 2 ejendomme er indregnet til salgsværdi grundet selskabets situation med opsagt bankengagement jf nedenfor, hvorfor der skal ske en realisering heraf. Den ene ejendom er solgt ultimo januar 2014 til den indregnede værdi. Den anden ejendom er midlertidigt udlejet, men der arbejdes med at få ejendommen solgt til den indregnede værdi, der udgør den foreliggende ejendomsmægler vurdering. Værdien forudsætter, at ejendommen kan sælges i et normalt marked med flere mulige køber emner og forudsætter en vis ligge tid. Det er ledelsens forventning, at selskabets kreditorer vil tillade den nødvendige salgsperiode. Ved et forceret salg eller direkte tvangssalg må værdien forventes at blive lavere.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -7.251.308 mod DKK -2.426.436 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -8.594.917.

Selskabets drift i årets løb har været påvirket negativt af likviditetsmangel hidrørende fra datterselskabet, der var hovedlejer i selskabets 2 ejendomme, og som ikke betalte husleje som forudsat. Førte forhandlinger om en refinansiering endte resultatløst og resulterede i, at selskabets eget og øvrige koncernselskabers bankengagement blev opsagt ultimo regnskabsåret. Der blev arbejdet målrettet mod en rekonstruktion af selskabet og datterselskabet Olsen Biler Ringsted/Haslev A/S, der ikke lykkedes, hvorfor datterselskabet gik konkurs ultimo januar måned 2014.

Som en konsekvens af datterselskabets konkurs og kollaps i øvrige koncernselskaber er værdien af de tilknyttede virksomheder nedskrevet tillige med tilgodehavender heri. Som konsekvens af bortfald af hovedlejer og opsagt bankengagement skal selskabets ejendomme realiseres, og ejendommene er nedskrevet til forventet salgsværdi. Værdiregulering af selskabets aktiver som følge af selskabets situation har medført en samlet nettonedskrivning på t.DKK 10.470, som har medført at årets resultat blev et underskud på t.DKK 7.200 som ledelsen anser for meget utilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Som angivet ovenfor er selskabets datterselskab gået konkurs primo 2014. Selskabet kautionerer for datterselskabet og øvrige koncernselskabers gæld til pengeinstitutter. Det er ledelsens vurdering, at kautionerne ikke vil påvirke selskabets økonomiske situation yderligere, end hvad der allerede er indregnet i årsrapporten.

**Selskabets forventede udvikling - fortsat drift**

Selskabets ledelse forventer, at selskabets kreditorer fortsat vil tillade selskabet en videreførelse frem til et normalt salg af den tilbageværende ejendom. Ejendommen forventes solgt i årets løb til en værdi, der kan give grundlag for, at selskabets kreditorer vil indgå i en akkordordning således, at selskabet og selskabets aktiver kan afvikles under kontrollerede former uden konkurs. Selskabets ledelse er dog bevidst om, at en enkelt mindre kreditor kan hindre en kontrolleret udenretlig løsning af selskabets forhold, hvorfor en konkurs kan være en risiko. Med disse forudsætninger om going concern er årsrapporten aflagt.

Note		2013 DKK	2012 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.467.432</b>	<b>2.612.456</b>
2	Personaleomkostninger	-120.000	-121.136
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>3.347.432</b>	<b>2.491.320</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.470.330	-767.237
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-7.122.898</b>	<b>1.724.083</b>
	Indtægter af kapitalandele	659.400	-2.426.173
	Andre finansielle indtægter	473	58.008
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-583.462	0
3	Andre finansielle omkostninger	-1.965.654	-1.782.443
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-9.012.141</b>	<b>-2.426.525</b>
4	Skat af årets resultat	1.760.833	89
	<b>Årets resultat</b>	<b>-7.251.308</b>	<b>-2.426.436</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-7.251.308	-2.426.436
	<b>I alt</b>	<b>-7.251.308</b>	<b>-2.426.436</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	18.500.000	28.936.166
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	104.431	138.594
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.604.431</b>	<b>29.074.760</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.186.570
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.186.570</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.604.431</b>	<b>30.261.330</b>
	Andre tilgodehavender	1.331.741	11.250
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.331.741</b>	<b>11.250</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.396</b>	<b>678</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.333.137</b>	<b>11.928</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.937.568</b>	<b>30.273.258</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	3.500.000	3.500.000
	Overført resultat	-12.594.917	-6.130.780
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-8.594.917</b>	<b>-2.130.780</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	1.498.443
	Andre hensatte forpligtelser	0	1.845.970
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.344.413</b>
	Kreditinstitutter i øvrigt	19.486.623	20.912.803
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.486.623</b>	<b>20.912.803</b>
<b>7</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.561.573	1.366.405
	Gæld til kreditinstitutter	711.904	43.328
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.404.741	1.404.741
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.469	52.469
	Gæld til tilknyttede virksomheder	748.437	1.688.593
	Anden gæld	208.917	176.904
	Periodeafgrænsningsposter	2.364.821	3.414.382
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.045.862</b>	<b>8.146.822</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.532.485</b>	<b>29.059.625</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.937.568</b>	<b>30.273.258</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider:

	Brugstid, år
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

### *Usikkerhed om going concern*

Selskabets ledelse forventer, at selskabets kreditorer fortsat vil tillade selskabet en videreførelse frem til et normalt salg af den tilbageværende ejendom. Ejendommen forventes solgt i årets løb til en værdi, der kan give grundlag for, at selskabets kreditorer vil indgå i en akkordordning således, at selskabet og selskabets aktiver kan afvikles under kontrollerede former uden konkurs. Selskabets ledelse er dog bevidst om, at en enkelt mindre kreditor kan hindre en kontrolleret udenretlig løsning af selskabets forhold, hvorfor en konkurs kan være en risiko. Med disse forudsætninger om going concern er årsrapporten aflagt.

### *Usikkerhed om indregning og måling*

Selskabets 2 ejendomme er indregnet til salgsværdi grundet selskabets situation med opsagt bankengagement jf nedenfor, hvorfor der skal ske en realisering heraf. Den ene ejendom er solgt ultimo januar 2014 til den indregnede værdi. Den anden ejendom er midlertidigt udlejet, men der arbejdes med at få ejendommen solgt til den indregnede værdi, der udgør den foreliggende ejendomsmægler vurdering. Værdien forudsætter, at ejendommen kan sælges i et normalt marked med flere mulige køber emner og forudsætter en vis ligge tid. Det er ledelsens forventning, at selskabets kreditorer vil tillade den nødvendige salgsperiode. Ved et forceret salg eller direkte tvangssalg må værdien forventes at blive lavere.

	2013	2012
	DKK	DKK

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	120.000	121.136
I alt	120.000	121.136

---

	2013	2012
	DKK	DKK

---

**3. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	28.786	53.885
Øvrige finansielle omkostninger	1.936.868	1.728.558
I alt	1.965.654	1.782.443

---

**4. Skatter**

Årets udskudte skat	-1.760.833	-89
---------------------	------------	-----

---

	31.12.13 DKK	31.12.12 DKK
--	-----------------	-----------------

## 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.12	2.250.000	2.250.000
Kostpris pr. 31.12.13	2.250.000	2.250.000
Opskrivninger pr. 31.12.12	-2.909.400	-483.227
Årets resultat	-1.186.570	-2.426.173
Opskrivninger pr. 31.12.13	-4.095.970	-2.909.400
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.845.970	1.845.970
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.845.970	1.845.970
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	0	1.186.570

### Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Olsen Biler Ringsted-Haslev A/S u/ konkurs, Ringsted	100%
Henrik Olsen Automobiler A/S, Ringsted	100%
Olsen Biler Administration A/S, Ringsted	100%

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>			
Saldo pr. 01.01.12	500.000	3.500.000	-2.750.508
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-953.836
Forslag til resultatdisponering	0	0	-2.426.436
Saldo pr. 31.12.12	500.000	3.500.000	-6.130.780

*Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*

Saldo pr. 01.01.13	500.000	3.500.000	-6.130.780
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	787.171
Forslag til resultatdisponering	0	0	-7.251.308
Saldo pr. 31.12.13	500.000	3.500.000	-12.594.917

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	50.000	50.000
Aktieklasser B	450.000	450.000

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Kreditinstitutter i øvrigt	3.561.573	23.048.196	22.279.208

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Dattervirksomhedernes gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 8.796.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 35.157, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets og datterselskabets gæld til kreditinstitutter, samt gæld til tredjemands selskab.

Andre tilgodehavender er hos hovedlejer, hvor der under gæld henstår deposita med samme beløb.

## 10. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Preben Olsen, Troldhøjen 6, 4690 Haslev  
Søren Eigil Nielsen, Kornagervej 138, 4640 Faxe  
Per Schor Olsen, Springbanen 107, 2820 Gentofte  
H. Olsen Holding ApS, Ringsted.