

Base 1 Danmark A/S

Holmbladsgade 18, 2300 København S

CVR-nr. 12 31 95 84

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2018.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Base 1 Danmark A/S.

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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 3. maj 2018

Direktion

Tony Robinson
direktør

Bestyrelse

Jesper Larsen
formand

Hasse Kjærsgaard Larsen

Tony Robinson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Base 1 Danmark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Base 1 Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 1, hvori ledelsen redegør for, at selskabets egenkapital er negativ med 26,9 mio. kr. Det fremgår ligeledes af note 1, at selskabet har besluttet at nedlukke virksomheden i løbet af 1. halvår 2018 og at der er usikkerhed om selskabets fremtidige drift. Der pågår drøftelser i selskabets ledelse om mulighederne for fortsat drift, hvilket på nuværende tidspunkt er uafklaret.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Vi er enige med ledelsen i valg af anvendt regnskabspraksis.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 3. maj 2018

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	Base 1 Danmark A/S Holmbladsgade 18 2300 København S
	Hjemmeside: www.base1.dk
	CVR-nr.: 12 31 95 84
	Stiftet: 20. juni 1988
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 29. regnskabsår
Bestyrelse	Jesper Larsen, formand Hasse Kjærsgaard Larsen Tony Robinson
Direktion	Tony Robinson, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Property Partners Opsa ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsformidlingsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.520 t.kr. mod 2.978 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 211 t.kr. mod -1.660 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Som følge af den negative indtjening som virksomheden har leveret i en længere periode, er det ved regnskabsaflæggelsen besluttet at nedlukke virksomheden i løbet af 2018, hvorfor selskabets medarbejdere og lejemaal vil blive opsagt.

Det forventes, at alle selskabets aktiver i forbindelse med nedlukningen vil kunne realiseres til de aktuelt bogførte værdier.

Selskabets negative egenkapital på 26,9 mio. kr. er stort set udelukkende finansieret ved lån fra koncernselskab.

Usædvanlige forhold og fortsat drift

Som ovenfor omtalt har selskabet besluttet at nedlukke den hidtil drevne ejendomsformidlingsvirksomhed og der er usikkerhed om den fremtidige drift. Der pågår drøftelser med selskabets ledelse om muligheden for fortsat drift. Dette er på nuværende tidspunkt uafklaret.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der truffet beslutning om at lukke ejendomsmægleraktiviteten i løbet af 2018. Som følge heraf er selskabets aktiver og forpligtelser indregnet til forventede realisationsværdier. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Base 1 Danmark A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 Base 1 Danmark A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

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

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	2.520.067	2.977.877
4 Personaleomkostninger	-3.292.056	-4.661.655
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-193.003	-124.034
Resultat før finansielle poster	-964.992	-1.807.812
Finansielle omkostninger	-65.275	-48.879
Resultat før skat	-1.030.267	-1.856.691
Skat af årets resultat	1.241.312	196.653
Årets resultat	211.045	-1.660.038
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	211.045	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.660.038
Disponeret i alt	211.045	-1.660.038

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	0	1.644.930
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.528	178.843
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.528</u>	<u>1.823.773</u>
Andre tilgodehavender	14.676	55.330
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.676</u>	<u>55.330</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.204</u>	<u>1.879.103</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	59.260	280.088
Udskudte skatteaktiver	0	700.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttet virksomhed	1.941.312	196.653
Andre tilgodehavender	2.750.000	0
Periodeafgrænsningsposter	33.819	13.837
Tilgodehavender i alt	<u>4.784.391</u>	<u>1.190.578</u>
Likvide beholdninger	132.001	179.048
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.916.392</u>	<u>1.369.626</u>
Aktiver i alt	<u>4.958.596</u>	<u>3.248.729</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
6	Aktiekapital	600.000	600.000
7	Reserve for opskrivninger	0	546.000
8	Overført resultat	-27.468.614	-28.225.659
	Egenkapital i alt	<u>-26.868.614</u>	<u>-27.079.659</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>2.866.910</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>2.866.910</u>
9	Gældsforpligtelser	2.866.769	146.090
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	553.725	342.554
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	156.260	227.077
	Gæld til tilknyttet virksomhed	27.996.211	26.417.864
	Anden gæld	<u>254.245</u>	<u>327.893</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.827.210</u>	<u>27.461.478</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>31.827.210</u>	<u>30.328.388</u>
	Passiver i alt	<u>4.958.596</u>	<u>3.248.729</u>
1	Usædvanlige forhold og fortsat drift		
2	Efterfølgende begivenheder		
3	Særlige poster		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årets resultat	211.045	-1.660.038
12 Reguleringer	-2.129.792	-23.740
13 Ændring i driftskapital	-707.448	1.314.711
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-2.626.195	-369.067
Renteudbetalinger og lignende	-65.275	-48.879
Pengestrøm fra ordinær drift	-2.691.470	-417.946
Betalt selskabsskat	0	406.612
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-2.691.470	-11.334
Salg af materielle anlægsaktiver	2.750.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-9.326
Salg af finansielle anlægsaktiver	40.654	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	2.790.654	-9.326
Afdrag på langfristet gæld	-146.231	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-146.231	0
Ændring i likvider	-47.047	-20.660
Likvider 1. januar	179.048	199.708
Likvider 31. december	132.001	179.048
Likvider		
Likvide beholdninger	132.001	179.048
Likvider 31. december	132.001	179.048

Noter

1. Usædvanlige forhold og fortsat drift

Som det fremgår af ledelsesberetningen, har selskabet besluttet at nedlukke virksomheden, hvorfor selskabets medarbejdere og lejemaal vil blive opsagt.

Det forventes, at alle selskabets aktiver i forbindelse med nedlukningen vil kunne realiseres til de aktuelt bogførte værdier.

Selskabets negative egenkapital på 26,9 mio. kr. er stort set udelukkende finansieret ved lån fra koncernselskab.

Som ovenfor omtalt har selskabet besluttet at nedlukke den hidtil drevne ejendomsformidlingsvirksomhed og der er usikkerhed om den fremtidige drift. Der pågår drøftelser med selskabets ledelse om muligheden for fortsat drift. Dette er på nuværende tidspunkt uafklaret.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der truffet beslutning om, at lukke ejendomsmægleraktiviteten i løbet af 2018. Som følge heraf er selskabets aktiver og forpligtelser indregnet til forventede realisationsværdier. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Noter

3. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Indtægter:		
Fortjeneste ved salg af forretningsejendom	1.146.758	0
	<u>1.146.758</u>	<u>0</u>
Omkostninger:		
Nedskrivninger på omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	700.000	0
	<u>700.000</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	1.146.758	0
Skat af årets resultat	<u>-700.000</u>	<u>0</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>446.758</u>	<u>0</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
4. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.018.260	4.219.304
Andre omkostninger til social sikring	61.446	87.061
Personaleomkostninger i øvrigt	212.350	355.290
	<u>3.292.056</u>	<u>4.661.655</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>8</u>	<u>12</u>

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar	2.266.907	925.959
Afgang	<u>-2.266.907</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>925.959</u>
Opskrivninger 1. januar	700.000	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>-700.000</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.321.978	747.116
Årets afskrivninger	41.688	151.315
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-1.363.666</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>898.431</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>27.528</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>

6. Aktiekapital

Aktiekapital 1. januar	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>

7. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. januar	546.000	546.000
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>-546.000</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>546.000</u>

8. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	-28.225.659	-26.565.621
Årets overførte resultat	211.045	-1.660.038
Overførsel fra reserver	<u>546.000</u>	<u>0</u>
	<u>-27.468.614</u>	<u>-28.225.659</u>

Noter

9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.866.769	0	2.866.769	3.013.000
	<u>2.866.769</u>	<u>0</u>	<u>2.866.769</u>	<u>3.013.000</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.867 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.750 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.150 t.kr. primært til sikkerhed for bankgæld, sekundært til sikkerhed for gæld til tilknyttet virksomhed. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående forretningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.750 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet forventer ikke at kunne udnytte værdien af det opgjorte skatteaktiv indenfor 3-5 år. Der er således pr. 31. december 2017 foretaget en samlet nedskrivning af skatteaktivet med 4.899 t.kr. til 0 t.kr.

Eventualforpligtelser

Der er indgået huslejekontrakter på butiklokaler med en årlig leje på i alt 197 t.kr. med årlig pris-talsregulering. Huslejekontrakterne kan opsiges med 3-6 måneders varsel, hvilket foretages i forbindelse med nedlukning af ejendomsrådgivningsvirksomheden.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Property Partners Opsa ApS, CVR-nr. 29 80 11 42 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
12. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	193.003	124.034
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-1.146.758	0
Finansielle omkostninger	65.275	48.879
Skat af årets resultat	-1.241.312	-196.653
	<u>-2.129.792</u>	<u>-23.740</u>
13. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-2.352.501	-62.164
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	1.645.053	1.376.875
	<u>-707.448</u>	<u>1.314.711</u>