

# **Ejendomsvirke Ejendomme A/S**

Hirsemarken 3, 3520 Farum  
CVR-nr. 12 63 58 42

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.10.17

Lars Merrild Hareskov  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsvirke Ejendomme A/S  
Hirsemarken 3  
3520 Farum  
Hjemsted: Furesø  
CVR-nr.: 12 63 58 42  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Direktør Bent Amsinck

---

**Bestyrelse**

---

Betyrelsesformand Lars M. Hareskov  
Direktør Bent Amsinck  
Bestyrelsesmedlem Lene Amsinck

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 for Ejendomsvirke Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 24. oktober 2017

### **Direktionen**

Bent Amsinck  
Direktør

### **Bestyrelsen**

Lars M. Hareskov  
Formand

Bent Amsinck  
Direktør

Lene Amsinck  
Bestyrelsesmedlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsvirke Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsvirke Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 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.

#### 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.

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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Aarhus, den 24. oktober 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Klaus Kristiansen  
Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom med udlejning som formål samt projektudvikling.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.16 - 30.06.17 udviser et resultat på DKK 236.733 mod DKK 410.591 for tiden 01.07.15 - 30.06.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.841.177.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Forventet udvikling**

Selskabets forventning til det kommende år, er et lille overskud baseret på nuværende lejeforhold.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>710.195</b>	<b>860.848</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-235.392	-145.861
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>474.803</b>	<b>714.987</b>
1 Finansielle indtægter	6.033	484
2 Finansielle omkostninger	-177.337	-182.434
<b>Resultat før skat</b>	<b>303.499</b>	<b>533.037</b>
Skat af årets resultat	-66.766	-122.446
<b>Årets resultat</b>	<b>236.733</b>	<b>410.591</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	236.733	410.591
<b>I alt</b>	<b>236.733</b>	<b>410.591</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.17	30.06.16
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	11.534.275	11.769.667
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.534.275</b>	<b>11.769.667</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.534.275</b>	<b>11.769.667</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	58.205
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	728.734	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>728.734</b>	<b>58.205</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.261</b>	<b>511.219</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>729.995</b>	<b>569.424</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.264.270</b>	<b>12.339.091</b>

	30.06.17	30.06.16
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	4.900.505	4.900.505
Overført resultat	-559.328	-796.061
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.841.177</b>	<b>4.604.444</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.250.588	1.280.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.250.588</b>	<b>1.280.400</b>
4 Gæld til realkreditinstitutter	5.576.573	5.636.557
4 Gæld til øvrige kreditinstitutter	60.288	124.824
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.636.861</b>	<b>5.761.381</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	125.199	124.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.744	30.473
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	132.376
Selskabsskat	96.580	127.380
Anden gæld	277.121	277.651
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>535.644</b>	<b>692.866</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.172.505</b>	<b>6.454.247</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.264.270</b>	<b>12.339.091</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.15 - 30.06.16			
Saldo pr. 01.07.15	500.000	4.900.505	-1.206.652
Forslag til resultatdisponering	0	0	410.591
Saldo pr. 30.06.16	500.000	4.900.505	-796.061
Egenkapitalopgørelse for 01.07.16 - 30.06.17			
Saldo pr. 01.07.16	500.000	4.900.505	-796.061
Forslag til resultatdisponering	0	0	236.733
Saldo pr. 30.06.17	500.000	4.900.505	-559.328

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	6.114	0
Valutakursreguleringer	-81	484
I alt	6.033	484

**2. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	0	-1.592
Renteomkostninger i øvrigt	177.337	184.026
I alt	177.337	182.434

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.07.16	6.887.394
Kostpris pr. 30.06.17	6.887.394
Opskrivninger pr. 01.07.16	6.282.699
Opskrivninger pr. 30.06.17	6.282.699
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.16	-1.400.426
Afskrivninger i året	-235.392
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.17	-1.635.818
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.17	11.534.275

**3. Materielle anlægsaktiver** - fortsat -

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.17	5.689.622

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.17	Gæld i alt 30.06.16
Gæld til realkreditinstitutter	59.984	5.328.056	5.636.557	5.695.649
Gæld til øvrige kreditinstitutter	65.215	0	125.503	190.718
I alt	125.199	5.328.056	5.762.060	5.886.367

**5. Eventualforpligtelser***Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for modervirksomheders øvrige dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør t.DKK 1.553.

*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet AMBO Holding A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.636 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.534.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.000, der giver pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.534. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for såvel selskabets egen samt koncernens gæld til kreditinstitutter i øvrigt. Gæld ugør pr. 30. juni 2017 t.DKK 1.679.

## 7. Nærtstående parter

Ejendomsvirke Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden AMBO Holding A/S, Hirsemarken 3, 3520 Farum.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10-50	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.