

# Ejendomsselskabet X ApS

Grøftevej 4, 4180 Sorø  
CVR-nr. 18 70 80 86

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.12.16

Kaj A. Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet X ApS  
Grøftevej 4  
4180 Sorø  
Hjemsted: Slagelse  
CVR-nr.: 18 70 80 86

---

---

**Direktion**

---

Kaj A. Jensen

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Sjælland

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Ejendomsselskabet X ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 9. december 2016

**Direktionen**

Kaj A. Jensen

**Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet X ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet X ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Næstved, den 9. december 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Holmegaard Frandsen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning, udvikling og salg af ejendomme, hovedsageligt til erhvervsformål.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 2.050.087 mod DKK 1.959.509 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 47.858.876.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>15.101.069</b>	<b>17.036.347</b>
1	Personaleomkostninger	-796.918	-859.395
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>14.304.151</b>	<b>16.176.952</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-6.811.137	-5.275.965
	Andre driftsomkostninger	-50.663	-707.688
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>7.442.351</b>	<b>10.193.299</b>
2	Andre finansielle indtægter	1.625.573	893.815
3	Andre finansielle omkostninger	-7.172.032	-8.490.774
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.895.892</b>	<b>2.596.340</b>
4	Skat af årets resultat	154.195	-636.831
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.050.087</b>	<b>1.959.509</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	2.050.087	1.959.509
	<b>I alt</b>	<b>2.050.087</b>	<b>1.959.509</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Erhvervede rettigheder	67.500	112.500
	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>67.500</b>	<b>112.500</b>
	Grunde og bygninger	243.455.238	247.025.959
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	111.197	165.455
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>243.566.435</b>	<b>247.191.414</b>
6	Andre tilgodehavender	45.559.501	35.137.836
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.559.501</b>	<b>35.137.836</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>289.193.436</b>	<b>282.441.750</b>
	Råvarer og hjælpematerialer	275.737	0
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	1.200.000	1.200.000
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>1.475.737</b>	<b>1.200.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	769.874	1.797.374
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.043.155	1.081.600
	Tilgodehavende selskabsskat	5.514.896	2.724.494
	Andre tilgodehavender	3.844.895	3.173.779
7	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>14.172.820</b>	<b>8.777.247</b>
8	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>59.595.829</b>	<b>276.282</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>75.244.386</b>	<b>10.253.529</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>364.437.822</b>	<b>292.695.279</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Reserve for opskrivninger	549.900	549.900
	Overført resultat	47.008.976	29.958.889
<b>9</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>47.858.876</b>	<b>30.808.789</b>
	Hensættelser til udskudt skat	14.335.678	9.405.968
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.335.678</b>	<b>9.405.968</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	110.687.527	105.402.057
	Kreditinstitutter i øvrigt	72.372.218	95.164.584
	Anden gæld	4.052.767	3.931.693
<b>10</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>187.112.512</b>	<b>204.498.334</b>
<b>10</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12.640.000	5.310.000
	Gæld til kreditinstitutter	194.787	4.181.897
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.201.631	2.026.980
	Gæld til tilknyttede virksomheder	97.688.705	32.946.421
	Anden gæld	3.405.633	3.516.890
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>115.130.756</b>	<b>47.982.188</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>302.243.268</b>	<b>252.480.522</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>364.437.822</b>	<b>292.695.279</b>

11 Eventualforpligtelser

12 Sikkerhedsstillelser

13 Kontraktlige forpligtelser

## GENERELT

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

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.

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 nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Afskrivninger

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	10	0
Bygninger	10 - 50	0 - 50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Erhvervede rettigheder afskrives over en længere periode end 5 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til den periode, som selskabet forventer at udnytte rettighederne i.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, 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.

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**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

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

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

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**

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

### 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.

Finansielle leasingkontrakter indregnes under andre tilgodehavender til kostprisen med fradrag af afskrivninger efter et annuitetsprincip, således at kostprisen minus en eventuel scrap-værdi afskrives over leasingperioden til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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.

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

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	699.888	782.685
Pensioner	26.521	18.630
Personaleomkostninger i øvrigt	70.509	58.080
I alt	796.918	859.395
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

### 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	63.203	0
Øvrige finansielle indtægter	1.541.478	893.815
Valutakursreguleringer	20.892	0
I alt	1.625.573	893.815

### 3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	2.116.579	1.042.568
Øvrige finansielle omkostninger	5.055.453	7.165.664
Valutakursreguleringer	0	282.542
I alt	7.172.032	8.490.774



	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>4. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	-2.215.056	-804.568
Årets udskudte skat	2.060.861	1.441.399
I alt	-154.195	636.831

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 30.09.16	648.600

**6. Andre tilgodehavender**

Beløb i DKK	Andre tilgode- havender
Finansiell leasing:	
Under 1 år	1.444.615
2 - 5 år	6.448.632
Efter 5 år	32.307.532

---

	30.09.16	30.09.15
	DKK	DKK

---

**7. Tilgodehavender**

Tilgodehavender til forfald senere end 1 år	3.095.782	1.795.875
---	-----------	-----------

---

**8. Likvide beholdninger**

Ud af selskabets likvide beholdninger på t.DKK 59.596, er t.DKK 12 indestående på sikringskonto, mens t.DKK 1.295 er indestående på deponeringskonto.

**9. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>			
Saldo pr. 01.10.14	300.000	479.400	27.999.380
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.959.509
Skat af egenkapitalbevægelser	0	70.500	0
Saldo pr. 30.09.15	300.000	549.900	29.958.889

*Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16*

Saldo pr. 01.10.15	300.000	549.900	29.958.889
Koncerntilskud	0	0	15.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.050.087
Saldo pr. 30.09.16	300.000	549.900	47.008.976

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014/15 DKK	2013/14 DKK	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Saldo, primo	300.000	300.000	300.000	200.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	100.000
Saldo, ultimo	300.000	300.000	300.000	300.000

**10. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	6.640.000	84.127.530	117.327.527	110.712.057
Kreditinstitutter i øvrigt	6.000.000	60.983.629	78.372.218	95.164.584
Anden gæld	0	0	4.052.767	3.931.693
I alt	12.640.000	145.111.159	199.752.512	209.808.334

**11. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed på t.DKK 4.043.

**12. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 117.328 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 239.690.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 145.507, der giver pant i grunde og bygninger og grunde til videresalg med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 197.456. Ejerpantebrevene t.DKK 145.373 er deponeret til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut, mens t.DKK 84 ligger til sikkerhed for ejerforeninger og t.DKK 50 er i selskabets egen besiddelse.

Ovenstående ejerpantebreve ligger ligeledes til sikkerhed for søsterselskabers bankmellemværende der pr. 30.09.16 udgør en samlet gæld på t.DKK 75.020.

**13. Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har indgået huslejeaftale med en opsigelsesperiode på 12 måneder og en årlig udgift på t.DKK 133.