

# **Ejendomsaktieselskabet Gøernes Gaard, Næstved**

Garnisonsvej 2, 4700 Næstved  
CVR-nr. 26 11 77 12

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.12.16

Svend-Aage Dreist Hansen  
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 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsaktieselskabet Gøernes Gaard, Næstved  
c/o Dreist Advokater A/S  
Garnisonsvej 2  
4700 Næstved  
Hjemsted: Næstved  
CVR-nr.: 26 11 77 12

---

**Bestyrelse**

---

Svend Aage Dreist Hansen, formand  
Jens Erik Kjær Gravengaard  
Henrik Dons Blædel

---

**Direktion**

---

Jens Erik Kjær Gravengaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Ejendomsaktieselskabet Gøernes Gaard, Næstved.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 16. december 2016

**Direktionen**

Jens Erik Kjær Gravengaard

**Bestyrelsen**

Svend Aage Dreist Hansen    Jens Erik Kjær Gravengaard    Henrik Dons Blædel  
Formand

**Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Gøernes Gaard, Næstved**

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Gøernes Gaard, Næstved for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden det har påvirket vor konklusion henvises til note 1 for omtale af forudsætningerne for selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsen i grundlaget for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning for fortsat drift.

Uden det har påvirket vor konklusion henvises til note 1 for omtale om usikkerhed om indregning af måling ved indregning af selskabets ejendomsportefølje.

### **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 16. december 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udvikling, udlejning og salg af ejendomme - hovedsageligt til erhvervsformål.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi, med forudsætning om at ejerskabet af ejendommene kan opretholdes frem til et passende tidspunkt for et eventuelt salg og under normale markedsmæssige forhold. Selskabets ejendomsportefølje er under kontrolleret afvikling og det forventes at ejendommene desuagtet sælges til de indregnede værdier. Et forceret eller tvangssalg af ejendommene vil medføre lavere værdier for ejendommene..

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK -4.338.683 mod t.DKK -46.798 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -213.384.028.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Selskabets forventede udvikling / going concern

Selskabets drift og likviditet kontrolleres af selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med selskabets bankforbindelse, at der foretages og gennemføres en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje og afsluttende med en akkord med selskabets bankforbindelse og hovedkreditorer for at undgå en konkurs af selskabet. På grundlag af den nuværende situation forventes kreditfaciliteterne opretholdt og en konkurs undgået, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## Resultatopgørelse

Note	2015/16 DKK	2014/15 t.DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.988.712</b>	<b>13.243</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.457.995	-51.348
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.631.086	800
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.899.631</b>	<b>-37.305</b>
Andre finansielle indtægter	745.475	22
Andre finansielle omkostninger	-7.983.789	-9.515
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-7.238.314</b>	<b>-9.493</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.338.683</b>	<b>-46.798</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.338.683</b>	<b>-46.798</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-4.338.683	-46.798
<b>I alt</b>	<b>-4.338.683</b>	<b>-46.798</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	133.451.000	286.687
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>133.451.000</b>	<b>286.687</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	44.000	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>44.000</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>133.495.000</b>	<b>286.687</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.264	172
	Andre tilgodehavender	21.076.784	977
	Periodeafgrænsningsposter	57.153	97
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>21.152.201</b>	<b>1.246</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>111.726.147</b>	<b>1.640</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>132.878.348</b>	<b>2.886</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>266.373.348</b>	<b>289.573</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	540.000	540
	Overført resultat	-213.924.028	-209.585
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-213.384.028</b>	<b>-209.045</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	242.667.242	264.360
	Kreditinstitutter i øvrigt	205.922.260	206.353
	Deposita	3.757.381	5.761
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>452.346.883</b>	<b>476.474</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.488.500	1.593
	Gæld til kreditinstitutter	16.059.578	15.573
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	258.841	344
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.688.611	1.292
	Gæld til tilknyttede virksomheder	629.687	629
	Anden gæld	4.972.144	2.713
	Periodeafgrænsningsposter	313.132	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.410.493</b>	<b>22.144</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>479.757.376</b>	<b>498.618</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>266.373.348</b>	<b>289.573</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

**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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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**

Heri indregnes ejendomsomkostninger, administration, samt tab på lejere.

**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 finansiel omkostning henholdsvis finansiel 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****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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 værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## Egenkapital

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

## 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 til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

## Periodeafgrænsningsposter

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

### *Usikkerhed om going concern*

Selskabets drift og likviditet kontrolleres af selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med selskabets bankforbindelse, at der foretages og gennemføres en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje og afsluttende med en akkord med selskabets bankforbindelse og hovedkreditorer for at undgå en konkurs af selskabet. På grundlag af den nuværende situation forventes kreditfaciliteterne opretholdt og en konkurs undgås, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### *Usikkerhed om indregning og måling*

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi, med forudsætning om at ejerskabet af ejendommene kan opretholdes frem til et passende tidspunkt for et eventuelt salg og under normale markedsmæssige forhold. Selskabets ejendomsportefølje er under kontrolleret afvikling og det forventes at ejendommene desuagtet sælges til de indregnede værdier. Et forceret eller tvangssalg af ejendommene vil medføre lavere værdier for ejendommene.



**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	404.400.074
Afgang i året	-196.722.355
Kostpris pr. 30.06.16	207.677.719
Opskrivninger pr. 30.06.15	-117.713.074
Opskrivninger i året	43.486.355
Opskrivninger pr. 30.06.16	-74.226.719
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	133.451.000

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	540.000	-162.787.108
Forslag til resultatdisponering	0	-46.798.237
Saldo pr. 30.06.15	540.000	-209.585.345

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	540.000	-209.585.345
Forslag til resultatdisponering	0	-4.338.683
Saldo pr. 30.06.16	540.000	-213.924.028

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser	540	1.000

**4. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.16 DKK	Gæld i alt 30.06.15 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	2.488.500	199.463.160	245.155.742	265.952
Kreditinstitutter i øvrigt	0	205.922.260	205.922.260	206.353
Deposita	0	3.757.381	3.757.381	5.761
I alt	2.488.500	409.142.801	454.835.383	478.066

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

Selskabet har visse løbende retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

## 6. Sikkerhedsstillelser

For den samlede gæld til realkreditinstitutter pr. 30.06.16 i alt t.DKK 246.962, er der tinglyst direkte pant. For gælden til kreditinstitutter t.DKK 221.982 er der deponeret ejerpantebreve og skadeløsbrev for i alt t.DKK 227.904.

Selskabets indeståender på deponeringskonti t.DKK 111.725 er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Selskabts tilgodehavender fra salg af ejendomme på t.DKK 20.040 er pantsat til sikkerhed for gæld ti kreditinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankmellemværende i søsterselskab.