

Ejendomsgruppen Danmark A/S

Stamholmen 110, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 28 11 93 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2018.



Henrik Bøge Mikkelsen
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	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsgruppen 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 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.

Hvidovre, den 20. april 2018

Direktion

Henrik Bøge Mikkelsen

Bestyrelse

Claus Rene Klostermann
Formand


Michael Ken Klostermann


Henrik Bøge Mikkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsgruppen Danmark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsgruppen Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederiksberg, den 20. april 2018

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79



Egon Ramskov Laursen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34372

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsgruppen Danmark A/S Stamholmen 110 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 28 11 93 99
	Stiftet: 30. september 2004
	Hjemsted: Hvidovre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Rene Klostermann, Formand Michael Ken Klostermann Henrik Bøge Mikkelsen
Direktion	Henrik Bøge Mikkelsen
Revision	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roskildevej 39, 3. sal 2000 Frederiksberg
Associeret virksomhed	Ejendomsgruppen I ApS, Hvidovre

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er handel med fast ejendom, såvel indenlandske som udenlandske, samt administration af ejendomme og beslægtet virksomhed, herunder formidling af fast ejendom til investorer. Selskabet besidder desuden kapitalandele i andre ejendomsselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.101 t.kr. mod 3.368 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.247 t.kr. mod 1.536 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsgruppen 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der direkte kan henføres til omsætningen.

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

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 samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Leasingkontrakter

Øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	2.101.082	3.368.395
1 Personaleomkostninger	-2.134.474	-3.291.423
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	47.957	-109.213
Driftsresultat	14.565	-32.241
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	98.829
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	2.222.155	1.454.905
Andre finansielle indtægter	10.556	9.464
2 Øvrige finansielle omkostninger	0	-7.563
Resultat før skat	2.247.276	1.523.394
Skat af årets resultat	0	12.858
Årets resultat	2.247.276	1.536.252
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.222.155	1.541.626
Overføres til overført resultat	25.121	0
Disponeret fra overført resultat	0	-5.374
Disponeret i alt	2.247.276	1.536.252

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2017	2016
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	268.427	180.470
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>268.427</u>	<u>180.470</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
5 Kapitalandel i associeret virksomhed	8.173.361	5.951.206
Deposita	34.738	34.738
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.208.099</u>	<u>5.985.944</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.476.526</u>	<u>6.166.414</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.740	308.984
Andre tilgodehavender	598	518.943
Periodeafgrænsningsposter	10.552	37.088
Tilgodehavender i alt	<u>59.890</u>	<u>865.015</u>
Likvide beholdninger	<u>827.728</u>	<u>146.496</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>887.618</u>	<u>1.011.511</u>
Aktiver i alt	<u>9.364.144</u>	<u>7.177.925</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.143.361	5.921.206
8 Overført resultat	-1.526.337	-1.551.458
Egenkapital i alt	8.617.024	6.369.748
Gældsforpligtelser		
Anden gæld	747.120	808.177
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	747.120	808.177
Gældsforpligtelser i alt	747.120	808.177
Passiver i alt	9.364.144	7.177.925
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	2.003.236	3.086.532
Pensioner	40.800	40.800
Andre omkostninger til social sikring	7.224	8.521
Personalemkostninger i øvrigt	83.214	155.570
	2.134.474	3.291.423
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	4
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	0	7.563
	0	7.563
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	333.349	532.225
Tilgang i årets løb	320.000	16.999
Afgang i årets løb	-210.000	-215.875
Kostpris 31. december	443.349	333.349
Af- og nedskrivninger 1. januar	-152.879	-194.541
Årets afskrivninger	-66.293	-55.119
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	44.250	96.781
Af- og nedskrivninger 31. december	-174.922	-152.879
Regnskabsmæssig værdi 31. december	268.427	180.470

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	0	170.000
Tilgang i årets løb	0	50.000
Afgang i årets løb	0	-220.000
Kostpris 31. december	0	0
Nedskrivninger 1. januar	0	-86.721
Årets tilbageførsler på afgang	0	86.721
Opskrivninger 31. december	0	0
5. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar	30.000	30.000
Kostpris 31. december	30.000	30.000
Opskrivninger 1. januar	5.921.206	4.466.301
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.222.155	1.454.905
Opskrivninger 31. december	8.143.361	5.921.206
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.173.361	5.951.206
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsgruppen I ApS	Hvidovre	33,33 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	2.000.000	2.000.000
	2.000.000	2.000.000
Aktiekapitalen består af 2.000.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen består kun af A-aktier.		
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	5.921.206	4.379.580
Resultatandel	2.222.155	1.541.626
	8.143.361	5.921.206

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-1.551.458	-1.546.084
Årets overførte overskud eller underskud	<u>25.121</u>	<u>-5.374</u>
	<u>-1.526.337</u>	<u>-1.551.458</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for associerede virksomheders bankgæld, er der givet følgende pantsætninger:

- Ejendomsgruppen Danmark A/S's anpartar i Ejendomsgruppen I ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 8.173 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 489 t.kr., som ikke er indregnet i årsrapporten, da der er usikkerhed forbundet med den fremtidige anvendelse heraf.

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 16 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 3 måneder og en samlet restleasingydelse på 4 t.kr.