

Ejendomsselskabet af 26. November 2004

Høgevej 3
3400 Hillerød
CVR-nr. 28283261

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

Dirigent

Navn: Pernille Guld

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 26. November 2004

Høgevej 3

3400 Hillerød

CVR-nr.: 28283261

Hjemsted: Hillerød

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Mogens Jørgensen, formand

Søren Peter Wendt Larsen

Gudmund Tyge Korsgaard

Henrik Groos

Direktion

Søren Peter Wendt Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet af 26. November 2004.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 15.05.2017

Direktion

Søren Peter Wendt Larsen

Bestyrelse

Mogens Jørgensen
formand

Søren Peter Wendt Larsen

Gudmund Tyge Korsgaard

Henrik Groos

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 26. November 2004

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 26. November 2004 for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i anvendt regnskabspraksis, hvor ledelsen redegør for at regnskabet ikke er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

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 erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 15.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Frommelt Hertz

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 realiseret et underskud på 2.302 t.kr. mod et underskud på 625 t.kr. i 2015. Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Ledelsen forventer at likvidere selskabet i løbet af 2017. Som følge heraf aflægges regnskabet ikke med fortsat drift for øje. Dette betyder at selskabets aktiver og forpligtelser måles til forventede realisationsværdier. Dette har i 2016 regnskabet medført at selskabets ejendomme er blevet nedskrevet til en forventet samlet realisationsværdi på 7,4 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		145.721	133
Personaleomkostninger	1	88.157	(735)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(540.989)</u>	<u>(123)</u>
Driftsresultat		(307.111)	(725)
Andre finansielle indtægter	3	15.553	67
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(1.771.424)</u>	<u>(145)</u>
Resultat før skat		(2.062.982)	(803)
Skat af årets resultat	5	<u>(238.560)</u>	<u>178</u>
Årets resultat		<u>(2.301.542)</u>	<u>(625)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(2.301.542)</u>	<u>(625)</u>
		<u>(2.301.542)</u>	<u>(625)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		7.400.000	9.205
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		68.577	47
Materielle anlægsaktiver	6	7.468.577	9.252
 Anlægsaktiver		 7.468.577	 9.252
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.274	16
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.163.816	1.763
Andre tilgodehavender		12.901	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	8
Periodeafgrænsningsposter		19.049	0
Tilgodehavender		1.212.040	1.787
 Likvide beholdninger		 11.423	 3
 Omsætningsaktiver		 1.223.463	 1.790
 Aktiver		 8.692.040	 11.042

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		371.631	1.469
Overført overskud eller underskud		<u>(2.629.272)</u>	<u>(328)</u>
Egenkapital		<u>(2.132.641)</u>	<u>1.266</u>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>127</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>127</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	926
Bankgæld		<u>0</u>	<u>4.680</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>5.606</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		5.605.658	356
Leverandører af varer og tjenesteydelser		261.704	22
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.657.947	3.151
Anden gæld		<u>299.372</u>	<u>514</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.824.681</u>	<u>4.043</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.824.681</u>	<u>9.649</u>
Passiver		<u>8.692.040</u>	<u>11.042</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.469.301	(327.730)	1.266.571
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(1.097.670)	0	(1.097.670)
Årets resultat	0	0	(2.301.542)	(2.301.542)
Egenkapital ultimo	125.000	371.631	(2.629.272)	(2.132.641)

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	(89.400)	636
Pensioner	0	89
Andre omkostninger til social sikring	1.243	8
Andre personaleomkostninger	0	2
	(88.157)	735
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	
	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	156.482	123
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	384.507	0
	540.989	123
	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.552	67
Renteindtægter i øvrigt	1	0
	15.553	67
	2016	2015
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.751.738	125
Renteomkostninger i øvrigt	16.572	16
Øvrige finansielle omkostninger	3.114	4
	1.771.424	145
	2016	2015
	kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	(8)
Ændring af udskudt skat	238.560	(170)
	238.560	(178)

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.881.056	948.428
Tilgange	<u>170.000</u>	<u>50.848</u>
Kostpris ultimo	<u>8.051.056</u>	<u>999.276</u>
Opskrivninger primo	1.959.068	0
Tilbageførsel af opskrivninger	<u>(1.463.560)</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>495.508</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(634.882)	(901.392)
Årets nedskrivninger	(384.507)	0
Årets afskrivninger	<u>(127.175)</u>	<u>(29.307)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(1.146.564)</u>	<u>(930.699)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.400.000</u>	<u>68.577</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Familien Skak Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner overfor koncernforbundne selskabers bankgæld.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på i alt 900 t.kr. (2015: 1.319t.kr.)

Der er stillet sikkerhed over selskabets og koncernselskabers bankgæld i form af ejerpantebreve på i alt 10.723 t.kr i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 6.500 t.kr. (2015: 7.886 t.kr.)

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Going concern

Ledelsen forventer at likvidere selskabet i løbet af 2017. Som følge heraf aflægges regnskabet ikke med fortsat drift for øje. Dette betyder at selskabets aktiver og forpligtelser måles til forventede realisationssværdier. Selskabets regnskabspraksis er tilpasset under hensyntagen hertil.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.	

Materielle anlægsaktiver nedskrives til den værdi de forventes at kunne realiseres til indenfor en kortere tidshorisont.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til den værdi de forventes at kunne realiseres til, hvilket i al væsentlighed svarer til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til den værdi de forventes at kunne realiseres til, hvilket i al væsentlighed svarer til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.