

**Ejendomsselskabet af 26. november 2004**

**ApS**

**CVR-nr. 28283261**

**Høgevej 3**

**3400 Hillerød**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anders Skak

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet af 26. november 2004 ApS  
Høgevej 3  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 28283261  
Hjemsted: Hillerød  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Jens Skak  
Sigurd Hundrup  
Anders Skak

### **Direktion**

Anders Skak

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet af 26. november 2004 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 12.05.2016

### Direktion

Anders Skak

### Bestyrelse

Jens Skak

Sigurd Hundrup

Anders Skak

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 26. november 2004 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 26. november 2004 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets fortsatte drift er afhængig af at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Det fremgår endvidere, at moderselskabet har afgivet støtteerklæring om tilførsel af likviditet i det omfang, ledelsen anser det for nødvendigt, samt at selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter frem til 1. maj 2017 og udvidelse heraf til at realisere budgetterne for 2016. Vi er herefter enige i ledelsens vurdering af, at årsregnskabet kan aflægges som going concern.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12.05.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Frommelt  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom samt trykkeriindtægter og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har i 2015 realiseret et underskud på 615 t.kr. mod et overskud på 187 t.kr. i 2014. Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Moderselskabet har givet støtteerklæring om finansiel støtte til brug for den fortsatte drift frem til 1. maj 2017. Selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter frem til 1. maj 2017 samt udvidelse heraf til at realisere budgetterne for 2016.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved konsulentydelse indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

#### **Vareforbrug**

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige  
værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af ned-  
skrivninger 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.

### 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 skattefor-  
pligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der sva-  
rer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles priori-  
tetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den no-  
minelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel om-  
kostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>134.631</b>	<b>1.170</b>
Personaleomkostninger	2	(735.915)	(736)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(123.482)</u>	<u>(114)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(724.766)</b>	<b>320</b>
Andre finansielle indtægter	4	67.425	0
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(145.394)</u>	<u>(85)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(802.735)</b>	<b>235</b>
Skat af ordinært resultat	6	<u>178.019</u>	<u>(48)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(624.716)</u></b>	<b><u>187</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(624.716)</u>	<u>187</u>
		<b><u>(624.716)</u></b>	<b><u>187</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		9.205.242	9.211
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		47.037	64
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<u>9.252.279</u>	<u>9.275</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>9.252.279</u>	<u>9.275</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.762.116	1.573
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		112.779	167
Tilgodehavende selskabsskat		7.865	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.882.760</u>	<u>1.740</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.574</u>	<u>4</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.885.334</u>	<u>1.744</u>
<b>Aktiver</b>		<u>11.137.613</u>	<u>11.019</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	125.000	125
Reserve for opskrivninger		1.469.301	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	1.469
Overført overskud eller underskud		<u>(327.734)</u>	<u>297</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.266.567</u></b>	<b><u>1.891</u></b>
Udskudt skat	9	<u>127.330</u>	<u>297</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>127.330</u></b>	<b><u>297</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		925.604	964
Bankgæld		<u>4.680.054</u>	<u>4.997</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b><u>5.605.658</u></b>	<b><u>5.961</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	355.479	355
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.049	5
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.151.184	1.988
Skyldig selskabsskat		0	17
Anden gæld		<u>512.346</u>	<u>505</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.138.058</u></b>	<b><u>2.870</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.743.716</u></b>	<b><u>8.831</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.137.613</u></b>	<b><u>11.019</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.469.301	296.982	1.891.283
Årets resultat	0	0	(624.716)	(624.716)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.469.301</b>	<b>(327.734)</b>	<b>1.266.567</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Moderselskabet har givet støtteerklæring om finansiel støtte til brug for den fortsatte drift frem til 1. maj 2017. Selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter frem til 1. maj 2017 samt udvidelse heraf til at realisere budgetterne for 2016.

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	636.012	635
Pensioner	89.386	51
Andre omkostninger til social sikring	7.946	4
Andre personaleomkostninger	2.571	46
	<b>735.915</b>	<b>736</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
---	----------	----------

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	123.482	114
	<b>123.482</b>	<b>114</b>

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	67.424	0
Renteindtægter i øvrigt	1	0
	<b>67.425</b>	<b>0</b>

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	124.909	72
Renteomkostninger i øvrigt	16.328	9
Øvrige finansielle omkostninger	4.157	4
	<b>145.394</b>	<b>85</b>



## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>6. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(7.865)	17
Ændring af udskudt skat	(170.154)	32
Effekt af ændrede skattesatser	0	(1)
	<u>(178.019)</u>	<u>48</u>
		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>kr.</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	7.796.977	931.928
Tilgange	84.079	16.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>7.881.056</u>	<u>948.428</u>
Opskrivninger primo	1.959.068	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>1.959.068</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(544.790)	(868.001)
Årets afskrivninger	(90.092)	(33.390)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(634.882)</u>	<u>(901.391)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>9.205.242</u>	<u>47.037</u>
	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominel værdi</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>8. Virksomhedskapital</b>	<u>Antal</u>	
Ordinære anparter	125	1.000,00
	<u>125</u>	<u>125.000</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>9. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	277.244	297
Fremførbare skattemæssige underskud	(149.914)	0
	<u>127.330</u>	<u>297</u>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>10. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	38	38.679	925.604	769.020
Bankgæld	317	316.800	4.680.054	412.854
	<u>355</u>	<u>355.479</u>	<u>5.605.658</u>	<u>1.181.874</u>

## 11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Familien Skak Holding ApS som administrationsselskab. 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.

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør i 2015 9.252.279 kr.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for koncernselskabernes bankgæld.

## 13. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Familien Skak Holding ApS, Hillerød, CVR-nr.: 31 27 82 87