

**Ejendomsselskabet  
Femhøje ApS**  
Femhøjevej 4  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 29198225

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.06.2017

**Dirigent**

---

Navn: Søren Plauborg

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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 Femhøje ApS  
Femhøjevej 4  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 29198225  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 22420123  
E-mail: femhøje@godmail.dk

### **Direktion**

Søren Plauborg, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Femhøje ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.06.2017

### Direktion

Søren Plauborg  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Femhøje ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Femhøje ApS 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.

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at indtjeningen i selskabet forbedres, og at kreditten hos selskabets kreditorer kan opretholdes. Vi har ikke fået forelagt dokumentation for, at dette kan opfyldes. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

#### Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til ledelsen

Vi skal oplyse, at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er forrentet med renten ved forsinket betaling + 2%. Låneforholdet er afviklet ved lønindberetning efter balancedagen.

Selskabet har ikke indeholdt og indberettet A-skat og AM-bidrag rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### 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.

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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af, at vi ikke er enige med ledelsen i at årsregnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlige fejlinformation eftersom ledelsesberetningen efter vores opfattelse, burde have afspejlet dette forhold.

Esbjerg, den 28.06.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i opførelse af ejendomme samt drift af tømrervirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 83 t.kr. mod et underskud sidste år på 414 t.kr. Ledelsen betegner resultatet som værende utilfredsstillende.

Selskabets kapital er tabt. Ledelsen forventer, at selskabet realiserer et positivt og tilfredsstillende resultat i 2017 og arbejder mod, at kapitalen delvist retableres via indtjeningen i de kommende år. Selskabet forventer en stigende aktivitet.

### Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret modtaget en efterregning vedrørende et typehusbyggeri udført indtil 2014. Regningen udgør 1.000 t.kr. som er rettet på egenkapitalen primo 2015.

### 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>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>102.168</b>	<b>(113.096)</b>
Personaleomkostninger	2	(159.204)	(256.431)
Af- og nedskrivninger	3	0	(17.593)
Nedskrivning af ikke finansielle omsætningsaktiver		<u>(5.625)</u>	<u>(12.130)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(62.661)</b>	<b>(399.250)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	6.505
Andre finansielle indtægter		2.391	8.799
Andre finansielle omkostninger		<u>(22.400)</u>	<u>(30.141)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(82.670)</u></b>	<b><u>(414.087)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(82.670)</u>	<u>(414.087)</u>
		<b><u>(82.670)</u></b>	<b><u>(414.087)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		2.256.250	2.375.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>2.256.250</b>	<b>2.375.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.299	19.906
Igangværende arbejder for fremmed regning		134.428	18.713
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	66.717	36.960
Periodeafgrænsningsposter		9.528	7.630
<b>Tilgodehavender</b>		<b>213.972</b>	<b>83.209</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>329.892</b>	<b>389.468</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.800.114</b>	<b>2.847.677</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.800.114</b>	<b>2.847.677</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(6.225.019)	(6.142.349)
<b>Egenkapital</b>		<b>(6.100.019)</b>	<b>(6.017.349)</b>
Anden gæld		7.405.000	7.405.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>7.405.000</b>	<b>7.405.000</b>
Bankgæld		194.775	200.384
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.393	9.822
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.634	46.078
Anden gæld		1.290.331	1.203.742
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.495.133</b>	<b>1.460.026</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.900.133</b>	<b>8.865.026</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.800.114</b>	<b>2.847.677</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(5.142.349)	(5.017.349)
Rettelse af væsentlige fejl	0	(1.000.000)	(1.000.000)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>125.000</b>	<b>(6.142.349)</b>	<b>(6.017.349)</b>
Årets resultat	0	(82.670)	(82.670)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(6.225.019)</b>	<b>(6.100.019)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets kapital er tabt, og samtidig er selskabets kreditfaciliteter i pengeinstituttet begrænsede. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at indtjeningen forbedres, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Selskabets fremtidige drift er afhængig af modning og salg af grund under varebeholdninger.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	155.132	253.960
Andre omkostninger til social sikring	1.136	1.546
Andre personaleomkostninger	2.936	925
	<b>159.204</b>	<b>256.431</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	17.593
	<b>0</b>	<b>17.593</b>

	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	136.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>136.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(136.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(136.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## Noter

### 5. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Saldoen udgjorde 37 t.kr. pr. 01.01.2016. Dette er afviklet ved lønindberetning 61 t.kr. inkl. renter. Der er i regnskabsåret hævet yderligere 67 t.kr. inkl. tilskrevne renter på 2 t.kr. som er afviklet ved lønindberetning primo juni 2017.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Anpartskapital	250	500	125.000
	<u>250</u>		<u>125.000</u>

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser består af stående lån frem til 31.12.2022. Lånet tilbagestår for selskabets øvrige kreditorer. Lånet forrentes ikke.

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>8. Eventualforpligtelser</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	0	34.000
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>34.000</u>

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Søren Plauborg 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 og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der er fremsendt krav mod selskabet i en verserende sag som vedrører reklamationer i forbindelse med tidligere byggeri. Det fremsendte krav udgør 243 t.kr.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristet gæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.000 kr. i varebeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af varebeholdninger udgør 2.256 t.kr. Varebeholdninger består af en grund.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Ejendomsselskabet Femhøje ApS og Søren Plauborg Holding ApS er der deponeret likvide konti, hvoraf den regnskabsmæssige værdi udgør 330 t.kr. Bankgælden udgør henholdsvis 195 t.kr. i Ejendomsselskabet Femhøje ApS og 0 t.kr. i Søren Plauborg Holding ApS.

## 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.

### Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har i regnskabsåret modtaget en uforrentet regning vedrørende arbejde udført i tidligere år for Ejendomsselskabet Femhøje ApS, hvoraf der efterfølgende i 2017 er fremsendt en faktura til selskabet for arbejde udført for fremmed regning vedrørende tidligere år.

Fejlen har ikke haft resultateffekt for regnskabsåret 2015, da arbejdet er udført tidligere end sidste års regnskabsperiode. Fejlen er rettet som en væsentlig fejl direkte på egenkapitalen med 1. mio.kr. pr. 01.01.2015. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene i årsrapporten, hvormed der ikke vil være direkte sammenhæng med den i 2015 aflagte årsrapport.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

### Vareforbrug

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

### 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 og ejendomsskatter.

### 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.

### Nedskrivning af ikke finansielle omsætningsaktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### 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 samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4-8 år

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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