

**Ejendomsselskabet Stålager 1 ApS**

**Stålager 1**

**4050 Skibby**

**CVR-nummer 29 61 63 53**

**Årsrapport**

**1. Januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. juni 2016



---

Thomas Nicolai Gottlieb  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

Ejendomsselskabet Stålager 1 ApS

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Stålager 1 ApS  
Stålager 1  
4050 Skibby

Telefon:	+45 46 41 44 42
Hjemstedskommune:	Skibby
CVR-nummer:	29 61 63 53
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Thomas Nicolai Gottlieb

### Pengeinstitut

Nykredit  
Københavnsvej 45-47  
4000 Roskilde

Jyske Bank  
Algade 24  
4000 Roskilde

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Stålager 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

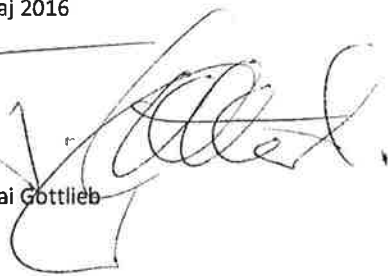
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, 31. maj 2016

Direktionen:

Thomas Nicolai Gottlieb



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stålager 1 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stålager 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Roskilde, 31. maj 2016

#### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



Palle Sundstrøm

Partner, Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsudlejningsvirksomhed.

### Usikkerheder om going concern

Selskabets kapitalforhold og likviditetsmæssige situation bevirker, at selskabet er underlagt kapitaltabsbestemmelserne i Selskabsloven. Der henvises til note 5.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har ikke angivet korrekt moms for regnskabsårene 2012-2014. Dette har bevirket et regnskabsmæssigt tab i 2015 på DKK 126.588, idet momsen ikke har kunnet opkræves hos debitor, da debitor er gået konkurs. Tabet er indeholdt i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Selskabet har valgt at afsætte den renteswap-forpligtelse, der påhviler selskabet pr. 31. december 2015. Denne afsættelse har medført en forøgelse af den negative egenkapital med kr. 422.166, hvilket beløb er indeholdt i egenkapitalen under "Finansielle instrumenter"

I regnskabsåret 2014 var der aktiveret et udskudt skatteaktiv på DKK 601.353. Dette skatteaktiv er et kildeartsbestemt skatteaktiv opstået i forbindelse med en nedskrivning af selskabets ejendom. Ledelsen vurderer ikke, at aktivet på nuværende tidspunkt har en driftsøkonomisk værdi, hvorfor der ikke længere optages et udskudt skatteaktiv. Udgiftsførslen er indeholdt i posten "Skat af årets resultat".

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. I den forløbne regnskabsperiode har selskabet realiseret et underskud på DKK 182.228 før skat og et underskud på DKK 902.653 efter skat. Resultatet anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser aktiver på DKK 3.546.114 og en negativ egenkapital på DKK 1.118.938. For det kommende år forventes et positivt resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterier

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

#### Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskat-teordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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

#### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Goodwill	5 år
----------	------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	25-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, der ikke er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>300.892</b>	<b>185</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-234.955	-237
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>65.937</b>	<b>-52</b>
	Finansielle indtægter	1.320	0
	Gældseftergivelse m.v.	0	3.089
	Finansielle omkostninger	-249.485	-264
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-182.228</b>	<b>2.774</b>
	Skat af årets resultat	-720.425	601
	<b>Årets resultat</b>	<b>-902.653</b>	<b>3.375</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-902.653	3.375
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-902.653</b>	<b>3.375</b>

## Ejendomsselskabet Stålager 1 ApS

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
1	Grunde og bygninger	3.387.966	3.594
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.667	31
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.389.633</b>	<b>3.625</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.389.633</b>	<b>3.625</b>
	Udsudte skatteaktiver	0	601
	Tilgodehavende skat	14.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	16.948	17
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>30.948</b>	<b>618</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>125.534</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>156.482</b>	<b>618</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.546.114</b>	<b>4.243</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	250.000	250
	Finansielle instrumenter	-422.166	0
	Overført resultat	-946.772	-44
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.118.938</b>	<b>206</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.491.990	3.146
	Kreditinstitutter	190.044	192
	Anden gæld	193.773	0
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.875.808</b>	<b>3.338</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	194.000	235
	Kreditinstitutter	62.400	29
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	39
	Selskabsskat	0	5
	Anden gæld	512.845	390
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>789.245</b>	<b>699</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.665.053</b>	<b>4.037</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.546.114</b>	<b>4.243</b>
6	Usikkerhed om going concern		
7	Eventualaktiver		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar	6.750.880	6.751		
Kostpris 31. december	6.750.880	6.751		
Af- og nedskrivninger 1. januar	-3.156.897	-2.951		
Årets af- og nedskrivninger	-206.017	-206		
Afskrivninger 31. december	-3.362.914	-3.157		
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>3.387.966</b>	<b>3.594</b>		
<b>2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. januar	153.296	153		
Kostpris 31. december	153.296	153		
Af- og nedskrivninger 1. januar	-122.691	-92		
Årets af- og nedskrivninger	-28.938	-31		
Afskrivninger 31. december	-151.629	-123		
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b>1.667</b>	<b>31</b>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	Virksomhedskapital	Finansielle instrumenter	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	250	0	-44	206
Regulering	0	-541	0	-541
Årets resultat	0	119	-903	-784
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>250</b>	<b>-422</b>	<b>-947</b>	<b>-1.119</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
<b>4 Egenkapital i alt</b>				
Virksomhedskapital		250.000		250
Reserve for dagsværdi på biologiske aktiver		-422.166		0
Overført resultat		-946.772		-44
<b>Egenkapital i alt i alt</b>		<b>-1.118.938</b>		<b>206</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		2.162.000		2.353

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

## 6 Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital udgør TDKK -1.119 hvorved hele virksomhedskapitalen er tabt. Det forventes, at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening.

Tabet af virksomhedskapitalen skyldes, at der i dette regnskabsår har været en del uforudsete udgifter blandt andet fordi selskabet ikke har angivet korrekt moms for regnskabsårene 2012-2014. Dette har bevirket et regnskabsmæssigt tab på TDKK 127, idet momsen ikke har kunnet opkræves hos debitor, da debitor er gået konkurs. Derudover har selskabet valgt at afsætte den renteswap-forpligtelse, der påhviler selskabet pr. 31. december 2015. Denne afsættelse har medført en forøgelse af den negative egenkapital med TDKK 422. Endelig var der i regnskabsåret 2014 aktiveret et udskudt skatteaktiv på TDKK 601. Dette skatteaktiv er opstået i forbindelse med en nedskrivning af selskabets ejendom. Ledelsen vurderer ikke, at aktivet på nuværende tidspunkt har en driftsøkonomisk værdi, hvorfor der ikke længere optages et udskudt skatteaktiv.

Selskabets ledelse har gjort flere tiltag for at reetablere den tabte kapital. Blandt andet er huslejeindtægten sat op i 2016, og der er indgået en moratorieordning med selskabets kreditorer. Budgettet for 2016 udviser et overskud før skat på TDKK 327. Selskabet har ved udgangen af april 2016 opnået en kreditfacilitet på niveau med det budgetterede likviditetsbehov for 2016. Der vil dog fortsat være behov for en stram likviditetsstyring i 2016, da de etablerede rammer ikke giver plads til et uforudset likviditetsbehov.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2016.

## 7 Eventualaktiver

Selskabet har pr. 31 december 2015 et udskudt skatteaktiv på TDKK 729. Som følge af selskabets situation er der ikke foretaget indregning af det udskudte skatteaktiv i balancen.

## 8 Eventualforpligtelser

Ud over udlejers forpligtelser har selskabet ikke andre eventualforpligtelser.



	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.339, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 3.388.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på TDKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 3.388. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for engagementet med selskabets pengeinstitut næst efter selskabets realkreditinstitut.

Ejerpantebrevet er også stillet til sikkerhed for pengeinstitutts engagement med Anlægsgartneren Gottlieb A/S og Anlægsgartner Gottlieb Entreprise A/S.

Selskabet har til sikkerhed for renteswap-forpligtelsen stillet sikkerhed i form af en deponeringskonto på TDKK 100. Deponeringskontoen er indeholdt i de likvide beholdninger.