

# Ejendomsselskabet Odense- Slagelse-Aabenraa A/S i likvidation

Silkeborgvej 2, 17., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 30172728

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24/6 2018

Dirigent:



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

### Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S i likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus den 8. juni 2018

Likvidator:



John Sommer Schmidt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S i likvidation

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S i likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvor anvendt regnskabspraksis beskrives. Regnskabet er udarbejdet under hensyntagen til selskabets forestående opløsning ved frivillig likvidation. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Dette forhold har ikke medført modifikation til vores konklusion.

### Likvidators ansvar for årsregnskabet

Likvidator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Likvidator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som likvidator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er likvidator 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 likvidator 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 regnskabsbrugere 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 likvidator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som likvidator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om likvidators 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 konklusion 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 likvidator om bl.a. 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

Likvidator 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 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.

København, den 8. juni 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Rhod Søndergaard  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne28632



Anders Flymer-Dindler  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne35423

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S i likvidation
Adresse, postnr. by	Silkeborgvej 2, 17., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	30 17 27 28
Stiftet	15. december 2006
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar – 31. december
E-mail	bogholderi@datea.dk
Telefon	45 25 01 02
Likvidator	John Sommer Schmidt
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet er i 2015 indtrådt i frivillig likvidation. Selskabets aktiviteter i regnskabsåret har bestået i drift af den tilbageværende investeringsejendom samt salget af denne.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 14,8 mio. kr. mod et overskud på 8,1 mio. kr. i 2016. Årets resultat er positivt påvirket af gældseftergivelse på 16 mio. kr. i forbindelse med salget af selskabets investeringsejendom.

Selskabet har pr. 31. december 2017 en negativ egenkapital på 68,5 mio. kr. Den negative egenkapital er finansieret af gæld til FS Finans II A/S, der pr. 31. december 2017 udgør 69,0 mio. kr. og gæld til kreditinstitutter på 6,1 mio. kr.

Den frivillige likvidation forventes gennemført i 2018.

Selskabets to største kreditorer har afgivet tilbagetrædelseserklæring for selskabets øvrige kreditorer.

Når den endelige likvidation skal gennemføres, har de to største kreditorer indgået aftale om gældseftergivelse i et niveau der sikrer, at den frivillige likvidation kan gennemføres som en solvent likvidation.

Da selskabet er trådt i likvidation måles aktiver og forpligtelser i lighed med 2016 til skønnede realisationsværdier.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til godkendelsen af denne årsrapport ikke indtrådt begivenheder, som væsentligt påvirker vurderingen af årsrapporten.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2017	2016
	<b>Bruttoresultat</b>	-1.316	4.240
	Finansielle indtægter	16.292	0
	Finansielle omkostninger	-194	-330
	<b>Resultat før værdireguleringer</b>	14.782	3.910
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	4.200
	<b>Resultat før skat</b>	14.782	8.110
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	14.782	8.110
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	14.782	8.110
		14.782	8.110



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
3	Investeringsejendomme	0	40.000
		0	40.000
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	44	252
		44	252
	Likvide beholdninger	12.779	1.265
	Omsætningsaktiver i alt	12.823	41.317
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>12.823</b>	<b>41.517</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	45.000	45.000
	Overført resultat	-113.480	-128.262
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-68.480</b>	<b>-83.262</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til kreditinstitutter	0	51.020
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	68.971
	Deposita	0	2.229
		0	122.220
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til kreditinstitutter	6.061	2.298
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	86	33
	Gæld til tilknyttede virksomheder	68.971	0
	Deposita	1.416	0
	Anden gæld	4.769	228
		81.303	2.559
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>81.303</b>	<b>124.779</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>12.823</b>	<b>41.517</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Frivillig likvidation
- 4 Personaleomkostninger
- 5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2017	45.000	-128.262	-83.262
Overført, jf. resultatdisponering	0	14.782	14.782
<b>Saldo 31. december 2017</b>	<b>45.000</b>	<b>-113.480</b>	<b>-68.480</b>

Aktiekapitalen består af 4.500 aktier a nominelt 10.000 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.  
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S i likvidation for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Da selskabet er trådt i likvidation måles aktiver og forpligtelser til skønnede realisationsværdier.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Resultatopgørelse

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger direkte tilknyttet selskabets investeringsejendomme, herunder vedligeholdelses- og administrationsomkostninger, ejendomsskatter, varme, el, vand m.v. Posten indeholder endvidere omkostninger til revision, advokat og øvrige administrative omkostninger.

##### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger vedrørende selskabets prioritetsgæld.

##### Værdireguleringer af investeringsejendomme og prioritetsgæld

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og prioritetsgæld sker via resultatopgørelsen.

Avance / tab vedrørende solgte investeringsejendomme indregnes når alle risici og fordele er overgået til køber, og denne har kontrol med ejendommen. Avancen / tabet opgøres i forhold til den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

##### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet var frem til 2015 sambeskattet med øvrige danske selskaber i Finansiell Stabilitet koncernen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme defineres som grunde eller bygninger, en del af en bygning - eller både grunde og bygninger, som besiddes af selskabet for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld". Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består indestående i banker samt deponeringer på advokatkonti i forbindelse med salg af ejendomme.

#### Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalt aconto skatter. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld vedrørende investeringsejendommen, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld omfatter skyldig merværdiafgift samt skyldig refusion i forbindelse med salg af investeringsejendom.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 2 Frivillig likvidation

Selskabet har pr. 31. december 2017 en negativ egenkapital på 68.480 t.kr. Den negative egenkapital er finansieret af gæld til FS Finans II A/S, der pr. 31. december 2017 udgør 68.971 t.kr. og gæld til kreditinstitutter på 6.061 t.kr.

Den frivillige likvidation vil blive afsluttet, når salget af ejendommen er endeligt afregnet.

Selskabets to største kreditorer har afgivet tilbagetrædelseserklæring for selskabets øvrige kreditorer.

Når den endelige likvidation skal gennemføres, har de to største kreditorer indgået aftale om gælds-eftergivelse i et niveau der sikrer, at den frivillige likvidation kan gennemføres.

## Noter

### 3 Investeringsejendomme

	2017	2016
Kostpris 1. januar	48.000	48.000
Tilgang	0	0
Afgang	-48.000	0
Kostpris 31. december	0	48.000
Dagsværdreguleringer 1. januar	-8.000	-12.200
Regulering til dagsværdi, netto	0	4.200
Afgang	8.000	0
Værdireguleringer 31. december	8.000	-8.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>

Investeringsejendommen måles første gang til kostpris og reguleres efterfølgende til dagsværdi.

Investeringsejendomme værdiansættes efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Opgørelsen af dagsværdier tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom.

Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for hver enkelt ejendom, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver enkelt ejendomstype.

Afkastkravet fastsættes dels på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, dels på grundlag af erfaringer med periodens salg og ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer, er forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

De forudsætninger som værdiansættelsen er baseret på kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder som kan have en væsentlig effekt på ledelsens vurdering af dagsværdien af investeringsejendommene kan opstå.

Investeringsejendommen er afhændet i 2017 til en værdi på 40.000 t.kr.

### 4 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte medarbejdere i 2017.

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Såfremt likvidationen af selskabet ikke er gennemført inden den 1. januar 2019 hæfter selskabet for yderligere realkreditgæld på 22.260 t.kr. vedrørende tidligere afhændede ejendomme.

Likvidator forventer likvidationen endeligt gennemført i 2018.

Bortset fra ovenstående har selskabet ikke nogen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.  
Årsregnskab 1. januar - 31. december

### 6 Nærtstående parter

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

- FS Finans II A/S, 1250 København K, 73,50 %
- Aktieselskabet Arne Bach Pedersen, 7190 Billund, 7,53 %

Selskabets ultimative ejer er Finansiell Stabilitet SOV, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv.1250 København K. Som nærtstående parter anses selskaber i Finansiell Stabilitet SOV koncernen.

Efter aftale mellem selskabet og selskabets kreditinstitutter er gæld til moderselskabet FS Finans II A/S rentenulstillet. Herudover er der accepteret moratorium uden tidsbegrænsning for gælden til FS Finans II A/S. Der er således ikke sket forrentning af gæld til tilknyttede virksomheder i regnskabsåret (2016: 0)

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Finansiell Stabilitet SOV, København (største og mindste koncern).