

EJENDOMSSELSKABET ODENSE-SLAGELSE-AABENRAA A/S

Kalvebod Brygge 43
1560 København V

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

14/06/2016

Kristian Møller
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET ODENSE-SLAGELSE-AABENRAA A/S
Kalvebod Brygge 43
1560 København V

Telefonnummer: 45260102

CVR-nr: 30172728

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Likvidator John Sommer Advokat
Schmidt

Revisor ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
DK Danmark

CVR-nr: 30700228

P-enhed: 1013415044

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14/06/2016

Likvidator

John Sommer Schmidt
Advokat

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET ODENSE-SLAGELSE-AABENRAA A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET ODENSE-SLAGELSE-AABENRAA A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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, om 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 vurdering 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, 14/06/2016

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Anders Flymer-Dindler
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet er i 2015 indtrådt i frivillig likvidation. Selskabets tilbageværende aktiviteter består i afvikling af den tilbageværende investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 16,8 mio. kr. mod et underskud på 15,8 mio. kr. i 2015. Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme på 8,3 mio. kr. samt akkordering af prioritetsgæld på 6 mio.kr. i forbindelse med at to af selskabets ejendomme er blevet solgt.

Selskabet har pr. 31. december 2015 en negativ egenkapital på 91.372 t.kr. Den negative egenkapital modsvares af gæld til FS Finans II A/S, der pr. 31. december 2015 udgør 68.971 t.kr. og udækket gæld til kreditinstitutter på 22.401 t.kr.

Den frivillige likvidation vil blive gennemført, når salg af den sidste tilbageværende investeringsejendom har fundet sted.

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 til skønnede realisationsværdier og ikke som i tidligere år ud fra et going concern princip. Ændringen har dog ikke haft beløbsmæssig indvirkning på årsregnskabet for 2015.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S under frivillig likvidation for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Da selskabet er trådt i likvidation måles aktiver og forpligtelser til skønnede realisationsværdier og ikke som i tidligere år ud fra et going concern princip. Ændringen har dog ikke haft beløbsmæssig indvirkning på årsregnskabet for 2015.

Resultatopgørelse

Huslejeindtægter

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte tilknyttet selskabets investeringsejendomme, herunder vedligeholdelses- og administrationsomkostninger, ejendomsskatter, varme, el, vand m.v.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder øvrige indtægter fra lejere samt indtægter af sekundær karakter forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til revision, advokat og øvrige administrative omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta, amortisationstillæg/-fradrag samt m.v. Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen i de perioder de vedrører.

Værdireguleringer af investeringsejendomme og prioritetsgæld

Urealiserede dagsværdireguleringer, netto omfatter løbende værdireguleringer af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser.

Avance I tab vedrørende solgte investeringsejendomme indregnes når alle risici og fordele er overgået til køber, og denne har kontrol med ejendommen. Avancen I 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.

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.

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

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, indregnes til dagsværdi reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen under " Værdireguleringer af investeringsejendomme og prioritetsgæld".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

2 Frivillig likvidation

Selskabet har pr. 31. december 2015 en negativ egenkapital på 91.372 t.kr. Den negative egenkapital modsvares af gæld til FS Finans II A/S, der pr. 31. december 2015 udgør 68.971 t.kr. og udækket gæld til

kreditinstitutter på 22.401 t.kr..

Den frivillige likvidation vil blive gennemført, når salg af den sidste tilbageværende investeringsejendom har fundet sted.

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.

3 Personalemkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte medarbejdere i 2015.

4 Investeringsejendomme

	2015	2014
Kostpris 1. januar	302.694	302.694
Tilgang	0	0
Afgang	-254.694	0
Kostpris 31. december	48.000	302.694
Dagsværdreguleringer 1. januar	-140.344	-127.694
Regulering til dagsværdi, netto	0	-12.650
Afgang	128.144	0
Værdireguleringer 31. december	-12.200	-140.344
Regnskabsmæssig værdi 31. december	35.800	162.350

Investeringsejendomme 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.

Da selskabet i 2015 er trådt i likvidation er dagsværdier opgjort på baggrund af en forudsætning om umiddelbar realisation.

5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant i ejendom for i alt kr. 35,8 mio. til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet indgår en dansk sambeskatning med øvrige datterselskaber af Finansiell Stabilitet SOV og med FS Ejendomsselskab III A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge Selskabsskattelovens regler herom fra og med 7. februar 2013 (dato for indtræden i sambeskatning) for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Bortset fra ovenstående har selskabet ikke nogen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.

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
- Aktieselskabet Arne Bach Pedersen, 7190 Billund

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.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		6.817.000	10.830.000
Eksterne omkostninger		-1.308.000	-2.580.000
Bruttoresultat		5.509.000	8.250.000
Andre driftsomkostninger			50.000
Resultat af ordinær primær drift		5.509.000	8.300.000
Andre finansielle indtægter		6.105.000	44.000
Øvrige finansielle omkostninger		-2.361.000	-2.899.000
Ordinært resultat før skat		9.253.000	5.445.000
Ekstraordinære indtægter		7.520.000	-21.200.000
Ekstraordinært resultat før skat		16.773.000	-15.755.000
Årets resultat		16.773.000	-15.755.000

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		0	141.150.000
Materielle anlægsaktiver i alt		0	141.150.000
Anlægsaktiver i alt		0	141.150.000
Fremstillede varer og handelsvarer		35.800.000	0
Varebeholdninger i alt		35.800.000	0
Andre tilgodehavender		187.000	2.853.000
Tilgodehavender i alt		187.000	2.853.000
Likvide beholdninger		1.368.000	9.040.000
Omsætningsaktiver i alt		37.355.000	11.623.000
Aktiver i alt		37.355.000	152.773.000

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		45.000.000	45.000.000
Overført resultat		-136.372.000	-153.145.000
Egenkapital i alt		-91.372.000	-108.145.000
Gæld til realkreditinstitutter		51.020.000	179.804.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		68.971.000	68.971.000
Deposita		2.216.000	2.367.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		122.207.000	251.142.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.506.000	7.898.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		14.000	1.878.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.520.000	9.776.000
Gældsforpligtelser i alt		128.727.000	260.918.000
Passiver i alt		37.355.000	152.733.000