

Ejendomsselskabet Odense- Slagelse-Aabenraa A/S under frivillig likvidation


Silkeborgvej 2, 17., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 30172728

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30 / 5 2017

Dirigent:



Kristian Møller
Advokat

Silkeborgvej 2
8000 Aarhus C

Indhold

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

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S under frivillig 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus den 8. maj 2017

Likvidator:



John Sommer Schmidt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til likvidator i Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S under frivillig likvidation

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, egenkapitalopgørelse, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 til årsregnskabet, hvori anvendt regnskabspraksis beskrives. Regnskabet er udarbejdet med henblik på selskabets opløsning til forventede realisationsværdier og ikke under forudsætning af fortsat drift (going concern). 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 regnskabsbrugerne 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. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Rhod Søndergaard
statsaut. revisor



Anders Flymer-Dindler
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Odense-Slagelse-Aabenraa A/S under frivillig 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 tilbageværende aktiviteter består i afvikling af den tilbageværende investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 8,1 mio. kr. mod et overskud på 17,0 mio. kr. i 2015. Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer af investeringsejendom på 4,2 mio. kr.

Selskabet har pr. 31. december 2016 en negativ egenkapital på 83,3 mio. kr. Den negative egenkapital modsvarer af gæld til FS Finans II A/S, der pr. 31. december 2016 udgør 69,0 mio. kr. og udækket gæld til kreditinstitutter på 14,3 mio. 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 i lighed med 2015 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.	2016	2015
	Bruttoresultat	4.240	5.509
	Finansielle indtægter	0	6.105
	Finansielle omkostninger	-330	-2.361
	Resultat før værdireguleringer	3.910	9.253
	Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld	4.200	7.520
	Resultat før skat	8.110	16.773
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	8.110	16.773
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	8.110	16.773
		8.110	16.773

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
3	Investeringsejendomme	40.000	35.800
		<u>40.000</u>	<u>35.800</u>
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	252	187
		<u>252</u>	<u>187</u>
	Likvide beholdninger	1.265	1.368
	Omsætningsaktiver i alt	<u>37.317</u>	<u>37.355</u>
	AKTIVER I ALT	<u>41.517</u>	<u>37.355</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	45.000	45.000
	Overført resultat	-128.262	-136.372
	Egenkapital i alt	<u>-83.262</u>	<u>-91.372</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	51.020	51.020
	Gæld til tilknyttede virksomheder	68.971	68.971
	Deposita	2.229	2.216
		<u>122.220</u>	<u>122.207</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter	2.298	6.506
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33	0
	Anden gæld	228	14
		<u>2.559</u>	<u>6.520</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>124.779</u>	<u>128.727</u>
	PASSIVER I ALT	<u>41.517</u>	<u>37.355</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo 1. januar 2016	45.000	-136.372	-91.372
Overført, jf. resultatdisponering	0	8.110	8.110
Saldo 31. december 2016	<u>45.000</u>	<u>-128.262</u>	<u>-83.262</u>

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 under frivillig likvidation for 2016 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.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Bortset fra ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttoforjeneste

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 af 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.

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.

2 Frivillig likvidation

Selskabet har pr. 31. december 2016 en negativ egenkapital på 83.262 t.kr. Den negative egenkapital modsvares af gæld til FS Finans II A/S, der pr. 31. december 2016 udgør 68.971 t.kr. og udækket gæld til kreditinstitutter på 14.291 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 gælds- eftergivelse i et niveau der sikrer, at den frivillige likvidation kan gennemføres.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Investeringsejendomme

	2016	2015
Kostpris 1. januar	48.000	302.694
Tilgang	0	0
Afgang	0	-254.694
Kostpris 31. december	48.000	48.000
Dagsværdireguleringer 1. januar	-12.200	-140.344
Regulering til dagsværdi, netto	4.200	0
Afgang	0	128.144
Værdireguleringer 31. december	-8.000	-12.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december	40.000	35.800

Selskabet har pr. 31. december 2016 kun en tilbageværende investeringsejendom. 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.

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

4 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte medarbejdere i 2016.

5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant i ejendom med bogført værdi på 40,0 mio. kr. til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter.

Såfremt likvidationen af selskabet ikke er gennemført inden den 1. januar 2019 hæfter selskabet for yderligere realkreditgæld på 28.818 t.kr. vedrørende tidligere afhændede ejendomme.

Likvidator forventer likvidationen endeligt gennemført i 2017.

Bortset fra ovenstående har selskabet ikke nogen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 (2015: 0)

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