

# Selskabet A/S Ejendomsfinansiering

Søndre Skovvej 66, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 30 56 91 48

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.02.17

Anders Peter Kristensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 14

---

---

**Selskabet**

---

Selskabet A/S Ejendomsfinansiering  
Søndre Skovvej 66  
9000 Aalborg  
Telefon: 98 16 72 72  
Telefax: 98 14 84 08  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 30 56 91 48

---

**Bestyrelse**

---

Jette Skovsgaard Kristensen, formand  
Anders Peter Kristensen  
Jesper Skovsgaard

---

**Direktion**

---

Jesper Skovsgaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Selskabet A/S Ejendomsfinansiering.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. januar 2017

### **Direktionen**

Jesper Skovsgaard

### **Bestyrelsen**

Jette Skovsgaard Kristensen  
Formand

Anders Peter Kristensen

Jesper Skovsgaard

## Til kapitalejeren i Selskabet A/S Ejendomsfinansiering

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Selskabet A/S Ejendomsfinansiering for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Aalborg, den 27. januar 2017

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets har ingen aktivitet længere.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 4.155.593 mod DKK -322.802 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.631.593.

Selskabet har udnyttet en købsoption på et grundareal og videresolgt dette.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.492.851</b>	<b>-7.650</b>
1	Andre finansielle omkostninger	-337.258	-315.152
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.155.593</b>	<b>-322.802</b>
2	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.155.593</b>	<b>-322.802</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Overført resultat	4.155.593	-322.802
	<b>I alt</b>	<b>4.155.593</b>	<b>-322.802</b>



		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>			
Note			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.038.094	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.038.094</b>	<b>0</b>
3	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>108.909</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.147.003</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.147.003</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVER</b>			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.131.593	-6.064.611
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.631.593</b>	<b>-5.564.611</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	139.391	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.006.903	30.913
	Anden gæld	269.116	5.533.698
	Periodeafgrænsningsposter	100.000	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.515.410</b>	<b>5.564.611</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.515.410</b>	<b>5.564.611</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.147.003</b>	<b>0</b>

5 Eventualaktiver

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder omsætning og andre eksterne omkostninger.

Salg af ejendomme indregnes, hvis der er indgået bindende aftaler, og kostprisen kan opgøres pålideligt på statusdagen.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	337.258	2.263
Øvrige finansielle omkostninger	0	312.889
I alt	337.258	315.152

**2. Skatter**

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	0
I alt	0	0

**3. Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 100, som er deponeret af købere af ejendomme, og som først kan udbetales, når alle handelens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	500.000	-6.064.611
Koncerntilskud	0	3.040.611
Forslag til resultatdisponering	0	4.155.593
Saldo pr. 30.09.16	500.000	1.131.593

**4. Egenkapital** - fortsat -

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

**5. Eventualaktiver**

Udskudt skatteaktiv udgør t.DKK 132. Aktivet er ikke indregnet i balancen, da det er usikkert i hvilket omgang det vil kunne anvendes.