

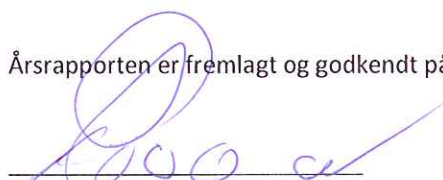


Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
Telefax: +45 70 14 14 88  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

**Ejendomsselskabet af 1. maj  
2007 Holbæk ApS**  
Labæk 10A  
4300 Holbæk  
CVR-nr. 30596633

**Årsrapport 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Thomas Westermann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3
Virksomhedsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december.....	9
Balance 31. december.....	10
Noter .....	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 15. maj 2017

Direktionen

  
Thomas Westermann

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 15. maj 2017

#### **Revision & Rådgivningsgruppen**

Registreret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771177

  
Carsten Thomsen  
Partner, registreret revisor

## **Virksomhedsoplysninger**

---

### **Selskab**

Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS

Labæk 10A

4300 Holbæk

CVR-nummer: 30596633

Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### **Direktion**

Thomas Westermann

### **Revisor**

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab

Gl. Ringstedvej 61, 1.

4300 Holbæk

### **Kontaktpersoner:**

Carsten Thomsen

Christian Fisker

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom samt virksomhed beslægtet hermed.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. maj 2007 Holbæk ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

### **Ændringer i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling.

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstallene.

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

### *Investeringsejendomme*

Regnskabspraksis er ændret, således at virksomhedens investeringsejendomme nu er indregnet til dagsværdi mod tidligere til kostpris med opskrivning til dagsværdi direkte på selskabets egenkapital. Ændringen er sket, da virksomheden opnår et bedre retvisende billede. Endvidere er ændringen sket, fordi årsregnskabsloven nu giver mulighed for sådan indregning. Ændringen har ikke haft betydning på egenkapitalen ultimo i år, men reserve for opskrivninger under selskabets egenkapital på TDKK 1.403 overført til frie reserver. Ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo, og sammenligningstallene er tilpasset. Ændringen har haft betydning for resultatet idet der ikke længere afskrives på ejendommen, påvirkninger heraf er TDKK 233 før skat.

Den nye regnskabspraksis, herunder opgørelse af dagsværdien, er nærmere beskrevet under Investeringsejendomme under Aktiver. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Bruttofortjeneste**

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

#### 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.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsjendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 3,5-5 % afhængig af ejendommens type, beliggenhed og stand.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### 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.

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

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>379.300</b>	<b>437</b>
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	223
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-165.000	0
	<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>214.300</b>	<b>214</b>
	Andre finansielle omkostninger	298.166	324
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-83.866</b>	<b>-110</b>
	Skat af årets resultat	-18.443	17
	<b>Årets resultat</b>	<b>-65.423</b>	<b>-127</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført fra tidligere år	-1.463.730	-2.739
	Årets resultat	-65.423	-127
	<b>Til disposition</b>	<b>-1.529.152</b>	<b>-2.867</b>
	Overført til næste år	-1.529.152	-2.867
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.529.152</b>	<b>-2.867</b>

Note	Balance 31. december	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	<u>12.550.000</u>	<u>12.845</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.550.000</u>	<u>12.845</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.550.000</u>	<u>12.845</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	<u>130.000</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>130.000</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>106.436</u>	<u>7</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>236.436</u>	<u>7</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>12.786.436</u>	<u>12.852</u>

Note	Balance 31. december	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overkurs ved emission	0	2.611
	Reserve for opskrivning	0	1.403
	Overført resultat	1.082.119	-2.867
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.207.119</b>	<b>1.273</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelse til udskudt skat	917.554	936
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>917.554</b>	<b>936</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.180.834	7.300
	Kreditinstitutter i øvrigt	525.972	601
	Kortfristet del af langfristet gæld	-201.000	-221
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.505.806</b>	<b>7.680</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4	Kortfristet del af langfristet gæld	201.000	221
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	188.310	57
	Anden gæld	2.766.647	2.686
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.155.957</b>	<b>2.964</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.661.763</b>	<b>10.644</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.786.436</b>	<b>12.852</b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter m.v.		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Tab ved salg af investeringsejendomme	165.000	0
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>165.000</b>	<b>0</b>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	12.896.336	12.896
Afgang i årets løb	-380.038	0
Opskrivning, primo	1.978.473	1.755
Årets opskrivninger	0	223
Af-/nedskrivninger, primo	-2.029.809	-1.807
Af-/nedskrivninger, afhændede grunde og bygninger	85.038	0
Årets afskrivninger	0	-223
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>12.550.000</b>	<b>12.845</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 8.911.		
<b>4 Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	121.000	121
Kortfristet del af pengeinstitutter	80.000	100
<b>Kortfristet del af langfristet gæld i alt</b>	<b>201.000</b>	<b>221</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst pantebrev med nom. TDKK 7.767 i selskabets ejendomme som er indregnet med en bogført værdi på TDKK 12.550.		
Der er ydermere stillet sikkerhed for EDC Mæglerne Westermann A/S mellemværende med deres kreditinstitut med nom. TDKK 1.100 i selskabets ejendomme.		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK

---

6 Eventualposter m.v.

Ingen.