

## **Ejendomsselskabet af 27. august 2010 A/S**

c/o Holmsberg Administration  
ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 31855101

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.03.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Anders Holmsberg

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2018	2
Balance pr. 31.12.2018	2
Egenkapitalopgørelse for 2018	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet af 27. august 2010 A/S  
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 31855101

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### **Bestyrelse**

Lars Boe Lembcke, formand

Mette Fridolf

Jens Ole Boe Lembcke

### **Direktion**

Anders Holmsberg

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet af 27. august 2010 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 04.03.2019

### Direktion

Anders Holmsberg

### Bestyrelse

Lars Boe Lembcke  
formand

Mette Fridolf

Jens Ole Boe Lembcke

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 27. august 2010 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 27. august 2010 A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at tilpasse årsregnskabet iht. indstilling om at selskabet træder i likvidation, hvorfor årsregnskabet ikke er udarbejdet med fortsat drift for øje.

#### 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. Fejlinformation 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 den øverste ledelse 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

Ledelsen 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 04.03.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Takata Mücke

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen benævnt del nr. 1 samt del nr. 3 (fælleslod) af matr.nr. 1 qg Marienlund Hgd., Odense jorder beliggende Sandhusvej 4, 5000 Odense C med et samlet areal på 1.050 m<sup>2</sup>.

Selskabet har ingen ansatte.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold er som forventet og på tilfredsstillende niveau. Selskabet har i regnskabsåret haft et overskud på 2.546 t.kr. mod et overskud i 2017 på 1.208 t.kr.

Investerings ejendommen er fuldt udlejet pr. balancedagen.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der vurderes ikke usikkerhed vedrørende indregning og måling.

### Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Det er besluttet at likvidere selskabet i løbet af 2019, hvorfor going concern-forudsætningen ikke vurderes opfyldt. Indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres i 2019.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i februar 2019 afhændet selskabets investeringsejendom og der er modtaget købstilbud på kapitalandele i associerede virksomheder til en samlet salgspris fratrukket salgsomkostninger på 30.934 t.kr., hvilket er afspejlet i værdiansættelsen af disse poster i balancen pr. 31. december 2018.



## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.757.489	1.723.029
Andre driftsindtægter		36.908	36.184
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.794.397</b>	<b>1.759.213</b>
Andre driftsomkostninger		(105.981)	(89.042)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.688.416</b>	<b>1.670.171</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		379.080	34.769
Andre finansielle omkostninger		(688.505)	(721.620)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.378.991</b>	<b>983.320</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.476.090	555.591
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		305.331	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.160.412</b>	<b>1.538.911</b>
Skat af årets resultat		(614.649)	(330.912)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.545.763</b>	<b>1.207.999</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.311.463	250.000
Overført resultat		(4.765.700)	957.999
		<b>2.545.763</b>	<b>1.207.999</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		29.684.470	28.208.380
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>29.684.470</b>	<b>28.208.380</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.250.000	930.920
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	2	<b>1.250.000</b>	<b>930.920</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.934.470</b>	<b>29.139.300</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.934.470</b>	<b>29.139.300</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		0	4.765.700
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.311.463	250.000
<b>Egenkapital</b>		<b>12.311.463</b>	<b>10.015.700</b>
Udskudt skat		2.430.530	1.815.881
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.430.530</b>	<b>1.815.881</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	13.206.728
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>13.206.728</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.853.917	241.970
Bankgæld		3.122.305	3.620.563
Anden gæld		216.255	238.458
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.192.477</b>	<b>4.100.991</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.192.477</b>	<b>17.307.719</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.934.470</b>	<b>29.139.300</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	4.765.700	250.000	10.015.700
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(250.000)	(250.000)
Årets resultat	0	(4.765.700)	7.311.463	2.545.763
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>0</b>	<b>7.311.463</b>	<b>12.311.463</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>23.308.250</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>23.308.250</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	4.900.130
Årets dagsværdireguleringer	<u>1.476.090</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>6.376.220</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b><u>29.684.470</u></b>

Investeringsejendommen er solgt i februar 2019, og selskabet anvender som følge heraf den faktiske salgspris af investeringsejendommen fratrukket de direkte forbundne salgsomkostninger som grundlag for den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018.

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>2. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>1.000.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.000.000</u></b>
Dagsværdireguleringer	<u>379.080</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>379.080</u></b>
Nedskrivninger primo	(69.080)
Udbytte	<u>(60.000)</u>
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(129.080)</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b><u>1.250.000</u></b>

Der er modtaget købstilbud på kapitalandele i associerede virksomheder i februar 2019, hvilket er anvendt som grundlag for den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018.

## Noter

### **3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 29.684.470 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld. Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er opfyldt, jf. omtalen i ledelsesberetningen. Indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres i 2019.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

#### Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens finansielle forpligtelser målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejerens bidrag til omkostningsdækning.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabssomkostninger mv., herunder revisions- og advokatomkostninger.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter regulering af kapitalandele i associerede virksomheder til forventet salgsværdi og modtagne udbytter for regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

#### **Investerings ejendomme**

Da selskabet træder i likvidation, og ejendommen er solgt i perioden mellem regnskabsårets afslutning og underskriftsdag for årsrapporten, anvendes den faktiske salgspris af investeringsejendommen fratrukket salgsmkostninger til måling af investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandelene måles til forventet realisationsværdi som følge af den forestående likvidation af selskabet. Realisationsværdien opgøres som forventet salgssum for kapitalandele med regulering over resultatopgørelsen.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter er afviklet efter balancedagen og måles til realisationsværdien for gælden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.