

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Grafen ApS

Telegrafvej 5A, 2750 Ballerup

CVR-nr. 33 77 41 92

Årsrapport for 1/7 2016 - 30/6 2017

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 18/12 2017.

Dirigent

Hjemstedskommune: Ballerup

EGEGÅRDSVEJ 39 B
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE
REVISORER
FSK

TELEFON 36 41 48 00
MAILBOX@JSREVISION.DK

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at købe og udleje ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016/2017.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et utilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/2017 for Ejendomsselskabet Grafen ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet er med henvisning til Årsregnskabslovens §135 ikke omfattet af reglerne omkring revisionspligt. Selskabet vil på den ordinære generalforsamling træffe beslutning omkring fravalget af revisionspligten.

Ballerup, den 13. december 2017

Direktion

Peter Haaber



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Grafen ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Grafen ApS for regnskabsåret 2016/2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets har indregnet tilgodehavende fra ekstern virksomhed med kr. 3.565.115, der er indregnet under "andre tilgodehavender". Ledelsen har ikke fremsendt tilstrækkelig dokumentation for værdiansættelsen samt tilstedeværelse af beløbet.

Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at nedskrive tilgodehavendet med kr. 3.565.115.

Finansielle omkostninger ville som følge heraf være blevet forøget med kr. 3.565.115, mens skat af årets resultat, resultat og egenkapital ville være blevet reduceret med henholdsvis kr. 784.325, kr. 2.780.790 og kr. 2.780.790.

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 med forbehold.

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 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 ledelsen 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 fejl-information, 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 regnskabsbrugere 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. 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.

Konkluderer vi, om ledelsens 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 konklusioner 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 den øverste ledelse om blandt andet 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.

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.

Rødovre, den 13. december 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Kasper Kjærsgaard
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv eventuelle feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsessværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 3-5 år, til en scrapværdi på kr. 0.

Inventaranskaffelser under kr. 13.200 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 5 og 8%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Debitorer og tilgodehavender er målt individuelt og nødvendige hensættelser til tab er foretaget.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse for tiden 1/7 2016 - 30/6 2017

Note		2016/2017	2016
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	-141.741	823.241
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-260.000
1	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	0
		<u>-141.741</u>	<u>563.241</u>
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	<u>-639.832</u>	<u>-508.809</u>
	Resultat før afskrivninger	-781.573	54.432
3	Afskrivninger	<u>-98.245</u>	<u>-67.082</u>
	Resultat før finansiering	-879.818	-12.650
	Renteindtægter	57.712	0
	Renteindtægter, koncernselskab	792.773	170.208
	Renteudgifter	-2.777.106	-228.618
	Renteudgifter, koncernselskab	<u>-80</u>	<u>-23.167</u>
	Resultat før skat	-2.806.519	-94.227
4	Beregnete skatter	<u>601.381</u>	<u>-8.775</u>
	Årets resultat	<u><u>-2.205.138</u></u>	<u><u>-103.002</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-2.205.138	-103.002
	Udbytte	0	0
		<u><u>-2.205.138</u></u>	<u><u>-103.002</u></u>

Balance pr. 30/6 2017

Note	30/6 2017	30/6 2016
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	Driftsmidler og inventar	28.000 61.246
	Ejendomme	<u>60.000.000</u> <u>60.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.028.000</u> <u>60.061.246</u>
5	Anlægsaktiver i alt	<u>60.028.000</u> <u>60.061.246</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	4.442.838 4.753.314
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	148.766 15.387
	Debitorer	150.511 346.718
	Øvrige tilgodehavender	<u>4.793.943</u> <u>3.309.717</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.536.058</u> <u>8.425.136</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>25.427</u> <u>68.397</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.561.485</u> <u>8.493.533</u>
	Aktiver i alt	<u>69.589.485</u> <u>68.554.779</u>

Balance pr. 30/6 2017

Note		30/6 2017	30/6 2016
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført til næste år	26.676.766	28.881.904
	Afsat udbytte	0	0
6	Egenkapital i alt	<u>27.676.766</u>	<u>29.881.904</u>
4	Udskudt skat	7.378.764	7.831.379
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.378.764</u>	<u>7.831.379</u>
7	Realkredit	15.725.069	15.978.119
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.725.069</u>	<u>15.978.119</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	280.000	800.000
	Kreditorer	1.068.121	819.248
	Gæld til tilknyttede virksomheder	96.944	0
	Anden gæld	17.363.821	13.244.129
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.808.886</u>	<u>14.863.377</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>34.533.955</u>	<u>30.841.496</u>
	Passiver i alt	<u>69.589.485</u>	<u>68.554.779</u>
8	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2016/2017	2016
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	0	-260.000
Prioritetsgæld	0	0
	<u>0</u>	<u>-260.000</u>
2 Personaleudgifter		
Lønninger og gager	632.247	495.471
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.190	6.424
Andre personaleudgifter	2.395	6.914
	<u>639.832</u>	<u>508.809</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>2</u>	<u>1</u>
3 Afskrivninger		
Tab ved salg af driftsmidler	65.000	22.587
Driftsmidler og inventar	33.245	44.495
	<u>98.245</u>	<u>67.082</u>
4 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	-162.949	-15.387
Regulering sambeskatning primo	14.183	0
Udskudt skatteaktiv, regulering	-452.615	24.162
	<u>-601.381</u>	<u>8.775</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>7.378.764</u>	<u>7.831.379</u>

5	Anlægsaktiver	Driftsmidler	
		<u>Ejendomme</u>	<u>og inventar</u>
	Anskaffelsessum pr. 1/7 2016	26.733.229	399.823
	Tilgang	0	225.000
	Afgang	0	-225.000
	Anskaffelsessum pr. 30/6 2017	<u>26.733.229</u>	<u>399.823</u>
	Afskrivninger pr. 1/7 2016	0	338.578
	Årets afskrivninger	0	33.245
	Tilbageførte afskrivninger	0	0
	Afskrivninger pr. 30/6 2017	<u>0</u>	<u>371.823</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2016	33.266.771	0
	Op- og nedskrivninger i året	0	0
	Op- og nedskrivninger pr. 30/6 2017	<u>33.266.771</u>	<u>0</u>
	Bogført værdi pr. 30/6 2017	<u>60.000.000</u>	<u>28.000</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 43.000.000 pr. 1/10 2016.

Selskabets ejendom er pr. 30. juni 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på 6%. Ejendom-

6	Egenkapital	Aktie-	Overført	Udbytte	I alt
		<u>kapital</u>	<u>resultat</u>		
	Egenkapital pr. 1/7 2016	1.000.000	28.881.904	0	29.881.904
	Årets resultat	0	-2.205.138	0	-2.205.138
	Egenkapital pr. 30/6 2017	<u>1.000.000</u>	<u>26.676.766</u>	<u>0</u>	<u>27.676.766</u>

Selskabets aktiekapital er kr. 1.000.000, fordelt på aktier á kr. 100 eller multipla heraf.

7	Langfristede gældsforpligtigelser	Restgæld		
		<u>Afdrag 2017/2018</u>	<u>Restgæld</u>	<u>efter 5 år</u>
	Realkredit	<u>280.000</u>	<u>16.005.069</u>	<u>14.325.069</u>

8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabets ejendom er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Der er ligeledes tinglyst pant i ejendommen for følgende pantebreve:

Citwo A/S - kr. 10.000.000.

Cibor Invest A/S - kr. 5.100.000.

SKAT har udlæg i ejendommen for kr. 582.124.

Selskabets ejendom er stillet til sikkerhed for lån, som selskabet Telegrafvej 7 A ApS har optaget i ejendommen beliggende Telegrafvej 7A, 2750 Ballerup.

Selskabets ejendom er stillet til sikkerhed for lån, som selskabet Telegrafvej 7 B ApS har optaget i ejendommen beliggende Telegrafvej 7B, 2750 Ballerup.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.