
Ejendomsselskabet Kamillevej ApS

Garnisonsvej 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 35 04 78 75

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/02 2017

Hans Henrik Klovborg
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Kamillevej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 28. februar 2017

Direktion

Hans Henrik Klovborg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kamillevej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kamillevej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Den uafhængige revisors erklæringer

Uden at det har påvirket vores konklusion henleder vi opmærksomheden på regnskabet note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet er under afvikling og at der er usikkerhed omkring hvorvidt selskabet fuldt ud vil være i stand til at indfri sine forpligtigelser. Der er således væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om going concern.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 28. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kamillevej ApS Garnisonsvej 2 4700 Næstved CVR-nr.: 35 04 78 75 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Stiftet: 26. februar 2013 Hjemstedskommune: Næstved
Direktion	Hans Henrik Klovborg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk
Pengeinstitut	Ringkøbing Landbobank A/S Torvet 1 6950 Ringkøbing
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Michael Henriksen Holding A/S.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kamillevej ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 473.965, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 7.407.985.

Kapitalberedskabet

Vi gør opmærksom på at selskabet har en negativ egenkapital, og er omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. For yderligere oplysninger henvises til årsrapportens note 1.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		3.657.753	4.247.785
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.787.291	-11.522.565
Resultat før finansielle poster		1.870.462	-7.274.780
Finansielle indtægter		1.811	381
Finansielle omkostninger	3	-1.197.857	-1.246.565
Resultat før skat		674.416	-8.520.964
Skat af årets resultat	4	-200.451	32.500
Årets resultat		473.965	-8.488.464

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		473.965	-8.488.464
		473.965	-8.488.464

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		71.854.499	73.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		83.205	10.647
Materielle anlægsaktiver	5	71.937.704	73.510.647
Anlægsaktiver		71.937.704	73.510.647
Andre tilgodehavender		564.283	223.951
Udskudt skatteaktiv	6	25.279	29.600
Selskabsskat		0	34.600
Periodeafgrænsningsposter		3.716	10.861
Tilgodehavender		593.278	299.012
Likvide beholdninger		569.353	814.266
Omsætningsaktiver		1.162.631	1.113.278
Aktiver		73.100.335	74.623.925

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-7.487.985	-7.961.949
Egenkapital	7	-7.407.985	-7.881.949
Gæld til realkreditinstitutter		27.310.405	29.898.220
Selskabsskat		196.130	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	27.506.535	29.898.220
Gæld til realkreditinstitutter	8	2.570.100	2.532.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		125.938	75.891
Leverandører af varer og tjenesteydelser		481.107	125.579
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.369.842	47.325.574
Anden gæld		2.454.798	2.548.610
Kortfristede gældsforpligtelser		53.001.785	52.607.654
Gældsforpligtelser		80.508.320	82.505.874
Passiver		73.100.335	74.623.925
Usikkerhed ved indregning og måling og going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. oktober	80.000	-7.961.950	-7.881.950
Årets resultat	0	473.965	473.965
Egenkapital 30. september	80.000	-7.487.985	-7.407.985

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling og going concern

Selskabets egenkapital er negativ med kr. 7,4 mio. Selskabets moderselskab er under afvikling og man søger derfor at afvikle ejendommen eller selskabet.

Ifølge budgettet for 2016/17 kan den løbende drift honorere selskabets afdragsforpligtelser. Selskabet har dog en meget betydelig gæld til moderselskabet, som alene kan honoreres ved et salg af selskabets ejendom og til en pris, der overstiger den bogførte værdi. Moderselskabet har ikke ønsket af afgive tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet.

Det er afgørende for selskabets fortsatte drift at moderselskabet ikke kræver sig helt eller delvis indfriet. Det er ledelsen forventning at dette ikke vil ske, og regnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje,

Forholdet indikerer dog, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften og dermed usikkerhed om going concern, samt om selskabet derfor vil kunne afvikles ved en solvent likvidation. Dette forudsætter, at moderselskabet ikke kræver sig fuldt indfriet eller selskabets ejendom kan sælges til en pris, der overstiger den bogførte værdi med et beløb, der mindst svarer til selskabets negative egenkapital. Dette vurderes at være forbundet med betydelig usikkerhed.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.787.291	1.775.474
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	9.747.091
	1.787.291	11.522.565
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	930.527	910.990
Andre finansielle omkostninger	267.330	335.575
	1.197.857	1.246.565
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	196.130	-34.600
Årets udskudte skat	4.321	2.100
	200.451	-32.500

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	88.560.735	21.295
Tilgang i årets løb	126.557	87.790
Kostpris 30. september	<u>88.687.292</u>	<u>109.085</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	15.060.735	10.648
Årets afskrivninger	1.772.058	15.232
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>16.832.793</u>	<u>25.880</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>71.854.499</u>	<u>83.205</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>5-10 år</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK

6 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	-2.468.187	-2.415.738
Låneomkostninger	-27.617	-29.973
Driftsmidler	2.338	366
Overført til udskudt skatteaktiv	2.493.466	2.445.345
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	2.493.466	2.445.425
Nedskrivning til vurderet værdi	-2.468.187	-2.415.825
Regnskabsmæssig værdi	<u>25.279</u>	<u>29.600</u>

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	16.909.905	19.523.856
Mellem 1 og 5 år	10.400.500	10.374.364
Langfristet del	27.310.405	29.898.220
Inden for 1 år	2.570.100	2.532.000
	29.880.505	32.430.220

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 37.300 der giver pant i grunde og bygninger til samlet regnskabsmæssig værdi af, DKK	71.854.499	73.500.000
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 18.143, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	71.854.499	73.500.000
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Michael Henriksen Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatning

Der er tinglyst pantstiftende overfor ejerforeninger på i alt TDKK 92.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kamillevej ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraxis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dansk moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.