
Selskabet af 28. Juni 2013 ***ApS***

Elverbo 12, Øverød, 2840 Holte

Årsrapport for 2017/18 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 35 38 85 67

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/12 2018

Bjørn Jensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Selskabet af 28. Juni 2013 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. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 28. december 2018

Direktion

Ole Bjørn Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Selskabet af 28. Juni 2013 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Selskabet af 28. Juni 2013 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 28. december 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Otto Damgaard
statsautoriseret revisor
mne9231

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718

Selskabsoplysninger

Selskabet

Selskabet af 28. Juni 2013 ApS
Elverbo 12
Øverød
2840 Holte

CVR-nr.: 35 38 85 67
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Rudersdal

Direktion

Ole Bjørn Jensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom, herunder gennem besiddelse af kapitalandele i virksomheder, der driver sådan virksomhed, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på DKK 4.750.865, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 7.288.260.

Kapitalberedskabet

Vedrørende selskabets likviditet og kapitalgrundlag henvises til note 1 for en uddybende beskrivelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets datterselskab indregner og måler en ejendom til dagsværdi, hvilket medfører særlig usikkerhed ved indregning og måling. Der henvises endvidere til note 4 til årsregnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|-------------------------------------------------------|------|-------------------|-----------------|
| Andre eksterne omkostninger | | -38.850 | -32.500 |
| Bruttoresultat | | -38.850 | -32.500 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | -4.151.543 | 616.696 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 6.658 | 8.805 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -723.078 | -701.675 |
| Resultat før skat | | -4.906.813 | -108.674 |
| Skat af årets resultat | 3 | 155.948 | 161.519 |
| Årets resultat | | -4.750.865 | 52.845 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|-------------------|---------------|
| Overført resultat | | -4.750.865 | 52.845 |
| | | -4.750.865 | 52.845 |

Balance 30. juni

Aktiver

| | Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 4 | 10.821.909 | 15.016.973 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 5 | 424.311 | 412.357 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 11.246.220 | 15.429.330 |
| Anlægsaktiver | | 11.246.220 | 15.429.330 |
| Udskudt skatteaktiv | | 155.711 | 180.865 |
| Tilgodehavender | | 155.711 | 180.865 |
| Omsætningsaktiver | | 155.711 | 180.865 |
| Aktiver | | 11.401.931 | 15.610.195 |

Balance 30. juni

Passiver

| | Note | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|---------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | -7.368.260 | -2.579.170 |
| Egenkapital | 6 | -7.288.260 | -2.499.170 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 18.652.691 | 18.076.865 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 18.652.691 | 18.076.865 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 37.500 | 32.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 37.500 | 32.500 |
| Gældsforpligtelser | | 18.690.191 | 18.109.365 |
| Passiver | | 11.401.931 | 15.610.195 |
| Going concern og kapitaltab | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Going concern og kapitaltab

Selskabet har negativ egenkapital, hvilket især skyldes nedskrivning på datterselskabsgoodwill samt urealiserede valutakurstab.

Selskabskapitalen forventes reableret gennem den løbende indtjening i datterselskabet eller rekapitalisering fra moderselskabet. Ledelsen forventer endvidere at eventuelle likviditetsbehov dækkes af moderselskabet.

| | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 723.078 | 701.675 |
| | 723.078 | 701.675 |

3 Skat af årets resultat

| | | |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Årets aktuelle skat | -181.102 | -174.854 |
| Årets udskudte skat | 25.154 | 13.335 |
| | -155.948 | -161.519 |

| | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 4 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. juli | 16.530.000 | 16.530.000 |
| Kostpris 30. juni | 16.530.000 | 16.530.000 |
| Værdireguleringer 1. juli | -1.513.027 | -1.714.860 |
| Valutakursregulering | -43.521 | -414.863 |
| Årets resultat | -4.151.543 | 616.696 |
| Værdireguleringer 30. juni | -5.708.091 | -1.513.027 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 10.821.909 | 15.016.973 |

Usikkerhed ved indregning og måling:

Datterselskabet indregner og måler en ejendom til dagsværdi, der er baseret på anerkendte værdiansættelsesmodeller. Modellerne indeholder flere væsentlige elementer, der er baseret på ledelsens skøn, herunder særlig det fastsatte afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på oplysninger og forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder kan afvige fra det forudsatte. Sådanne afvigelser kan påvirke dagsværdien af ejendommene væsentligt.

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel |
|----------------------------------|----------|-----------------|----------------------|
| Gingerbread Holdings Limited | Jersey | 2 | 100% |
| North City Manchester, Phase III | UK | N/A | 100% |

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

| | 2017/18 DKK | 2016/17 DKK |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Kostpris 1. juli | 524.156 | 524.156 |
| Kostpris 30. juni | 524.156 | 524.156 |
| Værdireguleringer 1. juli | -111.799 | -139.164 |
| Valutakursregulering | 5.296 | 18.560 |
| Årets resultat | 6.658 | 8.805 |
| Værdireguleringer 30. juni | -99.845 | -111.799 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 424.311 | 412.357 |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel |
|------------------------------|------------------|-----------------|----------------------|
| Parkeringspladsen Sp. z.o.o. | Kolobrzeg, Polen | 1.000.000 | 30% |

6 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli | 80.000 | -2.579.170 | -2.499.170 |
| Valutakursregulering udenlandske enheder | 0 | -38.225 | -38.225 |
| Årets resultat | 0 | -4.750.865 | -4.750.865 |
| Egenkapital 30. juni | 80.000 | -7.368.260 | -7.288.260 |

Noter til årsregnskabet

7 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:

| | <u>2017/18</u> DKK | <u>2016/17</u> DKK |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Mellem 1 og 5 år | 18.652.691 | 18.076.865 |
| Langfristet del | 18.652.691 | 18.076.865 |
| Inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>18.652.691</u> | <u>18.076.865</u> |

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Selskabets datterselskab har stillet fremtidige pengestrømme fra datterselskabets ejendom i England til sikkerhed for K/S Habro-North City, Manchester's gæld til PFA Barnaby.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selskabet af 28. Juni 2013 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration, revisor m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 koncernens danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne ”Kapitalandele i dattervirksomheder“ og ”Kapitalandele i associerede virksomheder“ den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til ”Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode“ under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.