

**Ejendomsselskabet H. J.  
Holst Vej 20-22 ApS**  
H. J. Holst Vej 22  
2610 Rødovre  
CVR-nr. 36919221

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.03.2017

**Dirigent**

---

Navn: Birger Brandis

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                     | 1                  |
| Ledelsespåtegning                          | 2                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3                  |
| Ledelsesberetning                          | 6                  |
| Resultatopgørelse for 2016                 | 7                  |
| Balance pr. 31.12.2016                     | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2016              | 10                 |
| Noter                                      | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 12                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet H. J. Holst Vej 20-22 ApS  
H. J. Holst Vej 22  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 36919221

Stiftet: 10.06.2015

Hjemsted: Rødovre

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Anne Brenting, formand  
Claus Hansen  
Ole Brenting

### Direktion

Ole Brenting

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet H. J. Holst Vej 20-22 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 29.03.2017

### Direktion

Ole Brenting

### Bestyrelse

Anne Brenting  
formand

Claus Hansen

Ole Brenting

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet H. J. Holst Vej 20-22 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet H. J. Holst Vej 20-22 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på at selskabet har tabt sin egenkapital og er således omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i Selskabsloven. Vi henviser til ledelsesberetningens afsnit om "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori selskabet har redegjort for forventningerne til den fortsatte drift samt reetableringen af kapitalen. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

#### 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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, fortager 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 herudover 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.

København, den 29.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Frommelt Hertz  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i associeret virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 210 t.kr. Selskabets balance pr. 31.12.2016 udviser en balancesum på 9.000 t.kr. med en negativ egenkapital på 192 t.kr.

Selskabet forventer, at kunne reetablere egenkapitalen via fremtidig indtjening på ejendomsdrift.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2016

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |             | <b>218.780</b>            | <b>(36)</b>                 |
| Af- og nedskrivninger                  |             | (205.714)                 | 0                           |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>13.066</b>             | <b>(36)</b>                 |
| Andre finansielle omkostninger         |             | (219.671)                 | 0                           |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>(206.605)</b>          | <b>(36)</b>                 |
| Skat af årets resultat                 | 1           | (3.884)                   | 4                           |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b>(210.489)</b>          | <b>(32)</b>                 |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                             |
| Overført resultat                      |             | (210.489)                 | (32)                        |
|  |             | <b>(210.489)</b>          | <b>(32)</b>                 |

**Balance pr. 31.12.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2016<br/>kr.</u> | <u>2015<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| Grunde og bygninger                          |             | 8.308.016           | 2.625                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 2           | <b>8.308.016</b>    | <b>2.625</b>          |
| Andre tilgodehavender                        |             | 0                   | 32                    |
| Udskudt skat                                 |             | 0                   | 4                     |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |             | <b>0</b>            | <b>36</b>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>8.308.016</b>    | <b>2.661</b>          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 529.482             | 0                     |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 88.222              | 0                     |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>617.704</b>      | <b>0</b>              |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>74.150</b>       | <b>75</b>             |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>691.854</b>      | <b>75</b>             |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>8.999.870</b>    | <b>2.736</b>          |

**Balance pr. 31.12.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Reserve for opskrivninger                |             | 50.000                    | 50                          |
| Overført overskud eller underskud        |             | (242.389)                 | (32)                        |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b>(192.389)</b>          | <b>18</b>                   |
| <br>                                     |             |                           |                             |
| Gæld til realkreditinstitutter           |             | 1.848.208                 | 0                           |
| Konvertible og udbyttegivende gældsbreve |             | 6.669.185                 | 2.714                       |
| Deposita                                 |             | 366.633                   | 0                           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 3           | <b>8.884.026</b>          | <b>2.714</b>                |
| <br>                                     |             |                           |                             |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      |             | 79.400                    | 0                           |
| Anden gæld                               |             | 228.833                   | 4                           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b>308.233</b>            | <b>4</b>                    |
| <br>                                     |             |                           |                             |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b>9.192.259</b>          | <b>2.718</b>                |
| <br>                                     |             |                           |                             |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b>8.999.870</b>          | <b>2.736</b>                |

## Egenkapitalopgørelse for 2016

|                           | <b>Reserve for<br/>opskriv-<br/>ninger<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b>    |
|---------------------------|--|--|-------------------------|
|                           | <u>          </u>                                  | <u>          </u>  | <u>          </u>       |
| Egenkapital primo         | 50.000   | (31.900)   | 18.100                  |
| Årets resultat            | 0  | (210.489)  | (210.489)               |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b><u>50.000</u></b>                               | <b><u>(242.389)</u></b>                                  | <b><u>(192.389)</u></b> |

## Noter

|   | <b>2016</b>  | <b>2015</b>                |
|---|--------------|----------------------------|
|   | <b>kr.</b>   | <b>t.kr.</b>               |
| <b>1. Skat af årets resultat</b>          |              |                            |
| Aktuel skat                               | (45.453)     | 0                          |
| Ændring af udskudt skat                   | 49.337       | (4)                        |
|   | <b>3.884</b> | <b>(4)</b>                 |
|   |              | <b>Grunde og bygninger</b> |
|   |              | <b>kr.</b>                 |
| <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>        |              |                            |
| Kostpris primo                            |              | 2.625.000                  |
| Tilgange                                  |              | 5.888.730                  |
| <b>Kostpris ultimo</b>                    |              | <b>8.513.730</b>           |
| Årets afskrivninger                       |              | (205.714)                  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>       |              | <b>(205.714)</b>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>       |              | <b>8.308.016</b>           |
|   |              | <b>Restgæld efter 5 år</b> |
|   |              | <b>kr.</b>                 |
| <b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b> |              |                            |
| Gæld til realkreditinstitutter            |              | 1.110.500                  |
| Konvertible og udbyttegivende gældsbreve  |              | 6.669.185                  |
| Deposita                                  |              | 366.633                    |
|   |              | <b>8.146.318</b>           |

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstal omfatter en periode på 6 måneder, hvorfor de ikke er direkte sammenlignelige.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og

## Anvendt regnskabspraksis

gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 25 år |
|-----------|-------|

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.