

# Ejendomsvirke A/S

Hirsemarken 3, 3520 Farum  
CVR-nr. 47 97 08 14

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.10.16

Lars Merrild Hareskov  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsvirke A/S  
Hirsemarken 3  
3520 Farum  
Hjemsted: Furesø  
CVR-nr.: 47 97 08 14

---

---

**Bestyrelse**

---

Advokat Lars M. Hareskov, formand  
Direktør Bent Amsinck, næstformand  
Lene Amsinck, medlem

---

---

**Direktion**

---

Direktør Bent Amsinck

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Ejendomsvirke A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 6. oktober 2016

### **Direktionen**

Direktør Bent Amsinck

### **Bestyrelsen**

Advokat Lars M. Hareskov  
Formand

Direktør Bent Amsinck

Lene Amsinck

**Til kapitalejeren i Ejendomsvirke A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsvirke A/S for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. 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 for 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

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

Aarhus, den 6. oktober 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Klaus Kristiansen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er Facility Management, herunder administration, drift og vedligeholdelse af fast ejendom, samt anden virksomhed, der står i naturlig forbindelse hermed.

### **Særlige forhold**

Intet at bemærke.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 3.911.329 mod DKK 3.816.667 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 17.051.186 af en samlet balance på DKK 29.358.660, svarende til en soliditet på 58 %.

Ledelsen finder årets resultat fuldt ud tilfredsstillende.

### **Selskabets forventede udvikling**

Forventningerne til regnskabsåret 2016/17 er en omsætning og resultat i samme niveau, som for 2015/2016.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>30.114.363</b>	<b>26.631.657</b>
1	Personaleomkostninger	-24.811.570	-21.804.861
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>5.302.793</b>	<b>4.826.796</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-806.182	-533.805
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.496.611</b>	<b>4.292.991</b>
2	Andre finansielle indtægter	622.387	787.853
3	Andre finansielle omkostninger	-90.591	-67.265
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>531.796</b>	<b>720.588</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.028.407</b>	<b>5.013.579</b>
4	Skat af årets resultat	-1.117.078	-1.196.912
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.911.329</b>	<b>3.816.667</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.900.000	10.000.000
	Overført resultat	11.329	-6.183.333
	<b>I alt</b>	<b>3.911.329</b>	<b>3.816.667</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.155.541	2.447.696
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.155.541</b>	<b>2.447.696</b>
	Andre tilgodehavender	48.487	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>48.487</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.204.028</b>	<b>2.447.696</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.712.342	5.566.403
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.286.103	26.256.616
	Udskudt skatteaktiv	30.421	13.905
	Andre tilgodehavender	35.833	375
	Periodeafgrænsningsposter	88.958	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>27.153.657</b>	<b>31.837.299</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>975</b>	<b>1.270</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>27.154.632</b>	<b>31.838.569</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>29.358.660</b>	<b>34.286.265</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	11.651.186	11.639.857
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.900.000	10.000.000
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.051.186</b>	<b>23.139.857</b>
7	Leasinggæld	1.295.173	1.394.768
	Langfristet del af selskabsskat	1.133.594	1.182.050
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.428.767</b>	<b>2.576.818</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	518.945	626.972
	Gæld til kreditinstitutter	576.260	1.371.145
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.490.076	1.616.970
	Anden gæld	5.200.850	4.945.880
	Periodeafgrænsningsposter	92.576	8.623
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.878.707</b>	<b>8.569.590</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.307.474</b>	<b>11.146.408</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>29.358.660</b>	<b>34.286.265</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 Kontraktlige forpligtelser

11 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi t.DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	623

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Finansielt leasede aktiver indregnes på anskaffelsestidspunktet i balancen til dagsværdien eller nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse, hvis denne er lavere. Finansielt leasede aktiver indregnes og måles herefter som øvrige materielle anlægsaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Restleasingforpligtelsen for finansielt leasede aktiver måles i balancen som gæld til kreditinstitutter, og leasingydelsens rentedel indregnes løbende i resultatopgørelsen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	21.258.013	18.365.271
Pensioner	1.855.595	1.672.891
Andre omkostninger til social sikring	327.039	324.757
Personaleomkostninger i øvrigt	1.370.923	1.441.942
I alt	24.811.570	21.804.861

### 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	622.331	787.607
Øvrige finansielle indtægter	56	246
I alt	622.387	787.853

### 3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	90.591	67.265
I alt	90.591	67.265

### 4. Skatter

Årets aktuelle skat	1.133.594	1.182.050
Årets udskudte skat	-14.042	11.926
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.474	2.936
I alt	1.117.078	1.196.912



**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.15	3.823.365
Tilgang i året	548.351
Afgang i året	-554.710
Kostpris pr. 30.06.16	3.817.006
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	1.375.670
Afskrivninger i året	806.182
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-520.387
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	1.661.465
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	2.155.541
Regnskabsmæssig værdi af aktiver, der ikke ejes af virksomheden	1.782.219

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>			
Saldo pr. 01.07.14	1.500.000	17.823.190	2.400.000
Betalt udbytte	0	0	-2.400.000
Forslag til resultatdisponering	0	-6.183.333	10.000.000
Saldo pr. 30.06.15	1.500.000	11.639.857	10.000.000

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	1.500.000	11.639.857	10.000.000
Betalt udbytte	0	0	-10.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	11.329	3.900.000
Saldo pr. 30.06.16	1.500.000	11.651.186	3.900.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1.500	1.000

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Leasinggæld	518.945	1.814.118	2.021.740
I alt	518.945	1.814.118	2.021.740

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet AMBO Holding A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for søstervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Dattervirksomhedernes gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 211.

Der er stillet betalingsgaranti på t.DKK 1.000 overfor Jammerbugt Kommune.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for såvel selskabets som søsterselskabers gæld til kreditinstitutter t.DKK 787 er der givet virksomhedspant t.DKK 8.000 omfattende goodwill, immaterielle rettigheder, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, varelager, andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 9.086.

## 10. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 6 - 47 måneder. Nuværende månedlig ydelse er t.DKK 93 og samlet ydelse i restløbetiden t.DKK 1.785. Leje- og leasingaftaler indgået med modervirksomheden og dennes øvrige dattervirksomheder er indeholdt heri, men er desuden oplyst særskilt nedenfor.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med modervirksomhedens øvrige dattervirksomheder med en restløbetid på 6 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 55, i alt t.DKK 330.

Selskabet har indgået aftale med Jammerbugt Kommune om udførelse af diverse ejendomsydelse, herunder renholdelse og vedligeholdelse m.v. på 2 nyopførte skoler i Aabybro. Selskabet har i forbindelse med aftalen påtaget sig risikoen for eventuelle nødvendige vedligeholdelsesarbejder, udover hvad der på aftaletidspunktet er aftalt som planlagt vedligeholdelse. Selskabet har ligeledes påtaget sig en del af risikoen for et eventuel merforbrug af energi på skolerne, som ikke skyldes flere elever/medarbejdere. Aftalen løber fra juni 2016 og 25 år frem. Aftalen er uopsigelig fra selskabets side, og kan tidligst fra modpartens side opsiges efter 10 år.

## 11. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

AMBO Holding A/S, Furesø

Kapitalejer

Ejendomsvirke A/S indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden AMBO Holding A/S, Furesø.