

ERHVERVS-  
STYRELSEN

**EJENDOMSSELSKABET.DK ApS**

CVR nummer 37 06 95 15

---

**Årsrapport 2013**

(38. regnskabsår)

---

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den <sup>27</sup>/<sub>5</sub> 2014



Kurt Olsen  
Dirigent

**Helle Ebsen, HD**  
Registreret revisor

**Per H. Madsen**  
Registreret revisor

**Torben Gudmundsen, HD**  
Registreret revisor

**Jørgen Sig Pedersen**  
Registreret revisor

Revisorerne  
Rådhuspladsen 1  
4200 Slagelse  
www.moller-madsen.dk  
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51  
Fax: 58 50 58 53  
CVR-nr. 30835654

**Danske  
Revisorer**  
FSR

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Selskabsoplysninger                 | 3  |
| Ledelsespåtegning                   | 4  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5  |
| Ledelsesberetning                   | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 8  |
| Resultatopgørelse for 2013          | 12 |
| Balance pr. 31. december 2013       | 13 |
| Noter til årsrapporten 2013         | 15 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |                                                                                              |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | EJENDOMSSELSKABET.DK ApS<br>Bredegade 14<br>4200 Slagelse                                    |
|                      | Telefon: 58 53 48 14<br>CVR-nr.: 37 06 95 15<br>Hjemsted: Slagelse                           |
| <b>Direktion</b>     | Kurt Olsen<br>Per Olsen                                                                      |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sparekassen Sjælland<br>Schweizerpladsen 6<br>4200 Slagelse                                  |
| <b>Revisor</b>       | Møller & Madsen<br>Registreret Revisionsaktieselskab<br>Rådhuspladsen 1, 1.<br>4200 Slagelse |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for **EJENDOMSSELSKABET.DK ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

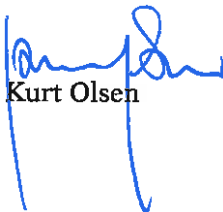
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013.

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

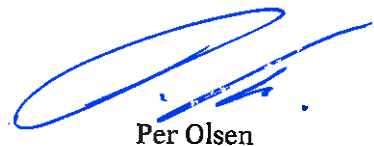
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 27. maj 2014

**Direktion**



Kurt Olsen



Per Olsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i **EJENDOMSSELSKABET.DK ApS**

### *Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet*

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET.DK ApS for perioden 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering*

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Slagelse, den 27. maj 2014

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**



Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervs- og beboelsesejendomme.

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

Selskabet har i 2013 indgået aftale om salg af selskabets ejendomme. Resultatet af selskabets drift i 2013 er påvirket negativt af værdireguleringer på investeringsejendomme på t.kr. 4.124.

Årets resultat udviser et underskud på t.kr. 2.777, hvilket anses for meget utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter balancedagen og frem til i dag indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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.

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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger".

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen op-  
tjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investerings ejendommenes driftsomkostninger**

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og øvrige lønrelaterede omkostninger til virksomhedens ansatte.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt ácontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgælden til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten værdiregulering af investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR 2013 TIL 31. DECEMBER 2013**

|                                            | <b>2013</b>       | <b>2012</b>      |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                   | <b>1.107.620</b>  | <b>1.390.240</b> |
| 1 Personaleomkostninger                    | -179.981          | -300.341         |
| 2 Afskrivninger                            | -10.800           | -3.600           |
| 3 Værdiregulering af investeringsejendomme | -4.073.282        | -334.477         |
|                                            | <hr/>             | <hr/>            |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>     | <b>-3.156.443</b> | <b>751.822</b>   |
| Finansielle indtægter                      | 16.033            | 17.456           |
| Finansielle omkostninger                   | -827.211          | -799.658         |
|                                            | <hr/>             | <hr/>            |
| <b>Resultat før skat</b>                   | <b>-3.967.621</b> | <b>-30.380</b>   |
| 4 Skat af årets resultat                   | 1.190.847         | 11.155           |
|                                            | <hr/>             | <hr/>            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                      | <b>-2.776.774</b> | <b>-19.225</b>   |
|                                            | <hr/>             | <hr/>            |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>     |                   |                  |
| Overført til næste år                      | -2.776.774        | -19.225          |
|                                            | <hr/>             | <hr/>            |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                    | <b>-2.776.774</b> | <b>-19.225</b>   |
|                                            | <hr/>             | <hr/>            |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013**

**AKTIVER**

|                                                        | 2013              | 2012              |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 5 Investeringsejendomme                                | 18.576.781        | 23.250.000        |
| 5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar              | 0                 | 10.800            |
|                                                        | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                        | <b>18.576.781</b> | <b>23.260.800</b> |
|                                                        | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                                   | <b>18.576.781</b> | <b>23.260.800</b> |
|                                                        | <hr/>             | <hr/>             |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme | 16.509            | 133.862           |
| Andre tilgodehavender                                  | 188.341           | 68.482            |
| Periodeafgrænsningsposter                              | 89.500            | 0                 |
|                                                        | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Tilgodehavender</b>                                 | <b>294.350</b>    | <b>202.344</b>    |
|                                                        | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>                            | <b>14.824.515</b> | <b>1.475.878</b>  |
|                                                        | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                               | <b>15.118.865</b> | <b>1.678.222</b>  |
|                                                        | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>AKTIVER</b>                                         | <b>33.695.646</b> | <b>24.939.022</b> |
|                                                        | <hr/>             | <hr/>             |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013**  
**PASSIVER**

|                                                      | 2013              | 2012              |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital                                       | 150.000           | 150.000           |
| Overført til næste år                                | 1.141.086         | 3.699.799         |
| <b>6 EGENKAPITAL</b>                                 | <b>1.291.086</b>  | <b>3.849.799</b>  |
| Udskudt skat                                         | 0                 | 1.120.086         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>                         | <b>0</b>          | <b>1.120.086</b>  |
| Gældsbrief                                           | 0                 | 300.000           |
| Prioritetsgæld                                       | 0                 | 16.091.474        |
| <b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>0</b>          | <b>16.391.474</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 16.491.285        | 346.919           |
| Gæld til pengeinstitutter                            | 4                 | 159               |
| Huslejedeposita og forudbetalt leje                  | 530.543           | 519.272           |
| Anden gæld                                           | 1.006.512         | 1.125.499         |
| Periodeafgrænsningsposter                            | 12.712.756        | 0                 |
| Mellemregning med anpartshavere                      | 1.663.460         | 1.585.814         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>32.404.560</b> | <b>3.577.663</b>  |
| <b>GÆLD</b>                                          | <b>32.404.560</b> | <b>19.969.137</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>33.695.646</b> | <b>24.939.022</b> |

8 Pantsætninger og forpligtelser

**NOTER**

|                                                           | 2013              | 2012           |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                            |                   |                |
| Lønninger                                                 | 174.117           | 292.311        |
| Andre omkostninger til social sikring                     | 5.864             | 8.030          |
|                                                           | <u>179.981</u>    | <u>300.341</u> |
| <b>2 Afskrivninger</b>                                    |                   |                |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                   | 10.800            | 3.600          |
|                                                           | <u>10.800</u>     | <u>3.600</u>   |
| <b>3 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>         |                   |                |
| Værdiregulering af investeringsejendomme, afkastrelateret | 4.124.127         | 250.000        |
| Værdiregulering af investeringsejendomme, renterelateret  | -50.845           | 84.477         |
|                                                           | <u>4.073.282</u>  | <u>334.477</u> |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                           |                   |                |
| Aktuel skat                                               | 0                 | 0              |
| Regulering af udskudt skat                                | -1.190.847        | -11.155        |
|                                                           | <u>-1.190.847</u> | <u>-11.155</u> |

NOTER

|                                   | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>5 Materielle anlægsaktiver</b> |                            |                                               |
| Kostpris primo                    | 17.165.089                 | 30.311                                        |
| Tilgang                           | 524.412                    | 0                                             |
| Afgang                            | -549.093                   | 0                                             |
|                                   | <hr/>                      | <hr/>                                         |
| Kostpris ultimo                   | 17.140.408                 | 30.311                                        |
|                                   | <hr/>                      | <hr/>                                         |
| Værdireguleringer primo           | 3.078.056                  | 0                                             |
| Årets værdireguleringer           | -1.641.683                 | 0                                             |
|                                   | <hr/>                      | <hr/>                                         |
| Opskrivninger ultimo              | 1.436.373                  | 0                                             |
|                                   | <hr/>                      | <hr/>                                         |
| Afskrivninger primo               | 0                          | -19.511                                       |
| Årets afskrivninger               | 0                          | -10.800                                       |
|                                   | <hr/>                      | <hr/>                                         |
| Afskrivning ultimo                | 0                          | -30.311                                       |
|                                   | <hr/>                      | <hr/>                                         |
|                                   | <b>18.576.781</b>          | <b>0</b>                                      |
|                                   | <hr/>                      | <hr/>                                         |

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 24.650.000.

# NOTER

|                       | Primo            | Ændring<br>efter skat af<br>markeds-<br>værdi af<br>swapaftale | Forslag til<br>resultat-<br>disponering | Ultimo           |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| <b>6 Egenkapital</b>  |                  |                                                                |                                         |                  |
| Virksomhedskapital    | 150.000          | 0                                                              | 0                                       | 150.000          |
| Overført til næste år | 3.699.799        | 218.061                                                        | -2.776.774                              | 1.141.086        |
|                       | <u>3.849.799</u> | <u>218.061</u>                                                 | <u>-2.776.774</u>                       | <u>1.291.086</u> |

Kapitalen er fordelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.  
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

|                                          | Restgæld<br>1/1 2013 | Restgæld<br>31/12 2013 | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                      |                        |                      |                        |
| Gældsbrief                               | 300.000              | 300.000                | 300.000              | 0                      |
| Prioritetsgæld                           | 16.438.393           | 16.191.286             | 16.191.286           | 0                      |
|                                          | <u>16.738.393</u>    | <u>16.491.286</u>      | <u>16.491.286</u>    | <u>0</u>               |

## 8 Pantsætninger og forpligtelser

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013 kr. 18.576.780.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerantebrev nom. kr. 1.150.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2013 på kr. 12.988.613.