

Ejendomsselskabet Egevej Vejen ApS

Egevej 5
6600 Vejen
CVR-nr. 20940239

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.02.2017

Dirigent

Navn: Leif Holm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Egevej Vejen ApS
Egevej 5
6600 Vejen

CVR-nr.: 20940239
Hjemsted: Vejen
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Anne Margrethe Johansen, formand
Tonny Johansen
Leif Holm

Direktion

Leif Holm, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Egevej Vejen 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.

Vejen, den 03.02.2017

Direktion

Leif Holm
direktør

Bestyrelse

Anne Margrethe Johansen
formand

Tonny Johansen

Leif Holm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Egevej Vejen ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egevej Vejen ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 03.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 100 t.kr., der af ledelsen vurderes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		359.045	381.451
Af- og nedskrivninger	1	(104.924)	(107.521)
Driftsresultat		254.121	273.930
Andre finansielle omkostninger	2	(125.328)	(128.845)
Resultat før skat		128.793	145.085
Skat af årets resultat	3	(28.748)	(31.919)
Årets resultat		100.045	113.166
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		100.045	113.166
		100.045	113.166

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.562.789	3.662.710
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	5.003
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.562.789</u>	<u>3.667.713</u>
Anlægsaktiver		<u>3.562.789</u>	<u>3.667.713</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.315	7.896
Andre tilgodehavender		12.832	6.213
Periodeafgrænsningsposter		12.918	16.242
Tilgodehavender		<u>60.065</u>	<u>30.351</u>
Omsætningsaktiver		<u>60.065</u>	<u>30.351</u>
Aktiver		<u>3.622.854</u>	<u>3.698.064</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital	5	250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		167.884	67.839
Egenkapital		417.884	317.839
Udskudt skat	6	101.778	73.030
Hensatte forpligtelser		101.778	73.030
Gæld til realkreditinstitutter		856.407	995.765
Anden gæld		207.500	207.500
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.063.907	1.203.265
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	139.357	138.409
Bankgæld		1.398.260	1.351.660
Deposita		63.000	63.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.016	23.366
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		322.509	463.405
Anden gæld	8	95.643	64.090
Periodeafgrænsningsposter		19.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.039.285	2.103.930
Gældsforpligtelser		3.103.192	3.307.195
Passiver		3.622.854	3.698.064
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	67.839	317.839
Årets resultat	0	100.045	100.045
Egenkapital ultimo	250.000	167.884	417.884

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	104.924	107.521
	104.924	107.521
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	125.328	128.845
	125.328	128.845
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	28.748	34.095
Effekt af ændrede skattesatser	0	(2.176)
	28.748	31.919
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.891.944	51.476
Kostpris ultimo	4.891.944	51.476
Af- og nedskrivninger primo	(1.229.234)	(46.473)
Årets afskrivninger	(99.921)	(5.003)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.329.155)	(51.476)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.562.789	0

Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar
kr.	kr.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Anparter	250	1.000	250.000
	250		250.000

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	224.306	212.219
Fremførbare skattemæssige underskud	(122.528)	(139.189)
	101.778	73.030

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	139.357	138.409	856.407	287.855
Anden gæld	0	0	207.500	0
	139.357	138.409	1.063.907	287.855

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	75.643	44.090
Andre skyldige omkostninger	20.000	20.000
	95.643	64.090

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen med et realkreditpantebrev på 2.446 t.kr. Pantet omfatter herudover andre anlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 2.000 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 3.563 t.kr., og den regnskabsmæssige af pantsatte andre anlæg udgør 0 t.kr.

Til sikkerhed for anden langfristet gæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 175 t.kr. i virksomhedspant.

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.

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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. 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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

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	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.