

EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS

Isabellahøj 6
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/11/2017

Anders Chr. Mogensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS
Isabellahøj 6
7100 Vejle

CVR-nr: 21371890
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

Bankforbindelse Salling Bank
Frederiksgade 6
7800 Skive

Revisor Revisionselskabet v/ Anders Christian Mogensen
Vesterbrogade 14
8722 Hedensted
DK Danmark
CVR-nr: 48569528
P-enhed: 1015695532

Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2016/17 for Ejendommen Isabellahøj 6, Vejle ApS. Den samlede ledelse erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt selskabets vedtægter.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At der ikke er indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsregnskabet's udsagn.
- At ledelsesberetningen efter vores opfattelse indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 09/11/2017

Direktion

Rikke Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 regnskabet

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 eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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, foretager 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 regnskabsprincipper 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 konklusion 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.

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 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.

Hedensted, 09/11/2017

Anders Chr. Mogensen
Registreret Revisor
Revisionselskabet v/ Anders Christian Mogensen
CVR: 48569528

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendommen Isabellahøj 6, 7100 Vejle.

Ejendommen, der brændte den 18/8 2016, er genopført og taget i brug ultimo maj 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er ikke ændret regnskabspraksis i forhold til tidligere år.

Bruttofortjeneste

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 32 vises omsætningen ikke af konkurrencemæssige hensyn.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen består af lejeindtægter på anlægsaktiver og måles excl. moms & afgift.

Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes udgifter til ejendommens drift samt forskydning i op- og nedskrivninger.

Regulering investeringsaktiver

Op- og nedskrivninger på anlægsaktiver er foretaget ud fra nedenstående satser, der ifølge ledelsens overbevisning udtrykker anlægsaktivernes værdi.

Investeringsejendom – værdi reguleres til dagsværdi

Finansielle indtægter

Renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

Periodiseringsposter

Indtægter og udgifter er periodiseret til at omfatte regnskabsåret.

Skat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen bestående af selskabsskat samt udskudt skat.

Årets skat er beregnet med 22 % med tillæg og godtgørelser vedrørende skattebetalingen.

Selskabet er sambeskattet med RPN Holding ApS - cvr.nr. 38 31 59 86.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen optages til dagsværdi ultimo.

Dagsværdien 30/9 2017 fastsættes ud fra en forrentning på 5,5 % ud fra startlejen, der er fast frem til 30/9 2019, hvorefter lejen reguleres til markedslejen. Årets regulering af dagsværdi sker over resultatopgørelsen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på ejendomme indregnes om en hensat forpligtelse.

Udskudt skat måles til 22 % af nettorealisationstværdi modregnet foretagne skattemæssige afskrivninger.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, hvilket er lig nominal værdi.

Øvrig gæld måles til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2016 - 30. sep 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		7.752.792	952.140
Resultat af ordinær primær drift		7.752.792	952.140
Øvrige finansielle omkostninger		-354.189	-321.723
Ordinært resultat før skat		7.398.603	630.417
Skat af årets resultat		-1.627.693	-138.673
Årets resultat		5.770.910	491.744
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		111.388	0
Overført resultat		5.659.522	491.744
I alt		5.770.910	491.744
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	1		

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		20.800.000	13.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	20.800.000	13.200.000
Anlægsaktiver i alt		20.800.000	13.200.000
Andre tilgodehavender		175.355	0
Periodeafgrænsningsposter		27.955	18.995
Tilgodehavender i alt		203.310	18.995
Likvide beholdninger		261.429	34.492
Omsætningsaktiver i alt		464.739	53.487
Aktiver i alt		21.264.739	13.253.487

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		2.000.000	2.000.000
Reserve for opskrivninger		0	4.160.611
Overført resultat		3.100.000	-4.021.272
Forslag til udbytte		111.388	0
Egenkapital i alt		5.211.388	2.139.339
Hensættelse til udskudt skat		2.935.777	2.092.779
Hensatte forpligtelser i alt		2.935.777	2.092.779
Gæld til realkreditinstitutter		11.864.965	8.077.991
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	11.864.965	8.077.991
Gæld til realkreditinstitutter		634.700	490.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		368.014	131.415
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		249.895	321.963
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.252.609	943.378
Gældsforpligtelser i alt		13.117.574	9.021.369
Passiver i alt		21.264.739	13.253.487

Noter

1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Erstatning som følge af branden kr. + 5.217.577 indgår i bruttofortjeneste og skal betragtes som ekstraordinær.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Ejendom matr. nr. 85BD		
Anskaffelsessum i alt incl. omkostninger	19.392.553	9.812.994
Akk. afskrivning	0	- 1.947.112
Ned/opskrivning til handelsværdi ultimo	1.407.447	5.334.118
	<u>20.800.000</u>	<u>13.200.000</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af prioritetsgælden forfalder kr. 9,3 mill. til betaling efter 5 år.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet i året med RPN Holding ApS cvr 38 31 59 86.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse fremgår af moderselskabets balance, fratrukket selskabets egen skat på kr. 96.550.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har foretaget pantsætninger i form af tinglyst pant til DLR i ejendommen på oprindelig kr. 12.700.000, restgæld 30/9 2017 kr. 12.499.665.

Til sikkerhed for selskabets engagement med Salling Bank er der afgivet:

- ejerpantebrev nom. 4.500.000 i ejendommen matr.nr. 85 BD samt kaution for koncernforbundne selskaber.

6. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Ny Vejle Caravan A/S er lejer af ejendommen Isabellahøj 6, Vejle på normale markedsvilkår.

Mellemværender i koncernen forrentes med 1 % p.a.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Der har ikke været ansatte i selskabet i 2016/17.