

EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS

Isabellahøj 6
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/11/2016

Anders Chr. Mogensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

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

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS
Isabellahøj 6
7100 Vejle

CVR-nr: 21371890
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Bankforbindelse Handelsbanken
7100 Vejle

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

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2015/16 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 ejendommen er nedbrændt den 18. august 2016. Erstatningen er aftalt med forsikringsselskabet i oktober 2016. Genopførelsen af de brændte bygninger forventes at kunne starte ultimo 2016 og være klar til indflytning i april 2017.
- At der ikke herudover er indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsregnskabet's udsagn.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18/11/2016

Direktion

Rikke Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hedensted, 18/11/2016

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

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.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen består af lejeindtægter på anlægsaktiver.

Nettoomsætningen indregnes excl. moms og afgifter.

Afskrivningsprincipper

Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver er foretaget ud fra nedenstående satser, der ifølge ledelsens overbevisning udtrykker den maksimale forringelsen af ejendommen.

Ejendomme - afskrives på ejendommen med 2 % p.a.
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.

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendommen optages til dagsværdi ultimo. Dagsværdien 30/9 2016 fastsættes ud fra en forrentning på 7 %. Regulering af dagsværdi sker over resultatopgørelsen.

Op/nedskrivning efter skat hensættes på konto for opskrivninger på egenkapitalen.

Da ejendommen er nedbrændt den 18. august 2016 og forsikringen dækker fuld nyværdi, indgår ejendommen i balancen til samme værdi som primo regnskabsåret.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på ejendomme indregnes om en hensat forpligtelse.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af foretagne skattemæssige bygningsafskrivninger.

Gældsforpligtelser

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

Øvrig gæld måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		952.140	1.629.263
Resultat af ordinær primær drift		952.140	1.629.263
Øvrige finansielle omkostninger		-321.723	-352.601
Ordinært resultat før skat		630.417	1.276.662
Skat af årets resultat	1	-138.673	-288.384
Årets resultat		491.744	988.278
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		152.593	698.592
Overført resultat		339.151	289.686
I alt		491.744	988.278

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		13.200.000	13.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	13.200.000	13.200.000
Anlægsaktiver i alt		13.200.000	13.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.303
Periodeafgrænsningsposter		18.995	18.988
Tilgodehavender i alt		18.995	22.291
Likvide beholdninger		34.492	0
Omsætningsaktiver i alt		53.487	22.291
Aktiver i alt		13.253.487	13.222.291

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		2.000.000	2.000.000
Reserve for opskrivninger		4.160.611	4.008.019
Overført resultat		-4.021.272	-4.360.424
Egenkapital i alt	3	2.139.339	1.647.595
Hensættelse til udskudt skat		2.092.779	2.076.140
Hensatte forpligtelser i alt		2.092.779	2.076.140
Gæld til realkreditinstitutter		8.077.991	8.587.659
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	8.077.991	8.587.659
Gæld til realkreditinstitutter		490.000	470.000
Gæld til banker		0	107.547
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		131.415	0
Skyldig selskabsskat		239.779	251.162
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		82.184	82.188
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		943.378	910.897
Gældsforpligtelser i alt		9.021.369	9.498.556
Passiver i alt		13.253.487	13.222.291

Noter

1. Skat af årets resultat

Selskabet har betalt kr. 133.417 selskabsskat i regnskabsåret.

Selskabsskat 2014/15 kr. 117.745 forfalder til betaling den 20. november 2016.

Årets skattepligtige indkomst udløser en selskabsskat på kr. 122.034.

Selskabet er sambeskattet med Holdingselskabet Vejle Caravans ApS - CVR.nr. 32 65 47 89.

Udskudt skat

Der påhviler selskabet en udskudt skat på kr. 2.092.779, svarende til 22 % af de skattemæssige forskelsværdier på anlægsaktiver.

Der kan herudover udløses en skat, såfremt selskabet realiserer sine anlægsaktiver til værdier, der overstiger de bogførte værdier.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Ejendom matr. nr. 85BD		
Anskaffelsessum i alt incl. omkostninger	9.812.994	9.812.994
Akk. afskrivning	- 1.947.112	- 1.751.481
Opskrivning til handelsværdi ultimo	5.334.118	5.138.487
	<u>13.200.000</u>	<u>13.200.000</u>
Kontantvurdering pr. 1/10 2015 kr. 11.200.000		

3. Egenkapital i alt

	ApS-kapital kr.	Overført overskud kr.	Opskriv- ningsfond kr.	I alt kr.
Saldo primo	2.000.000	- 4.360.424	4.008.019	1.647.595
Årets resultat	0	339.152	152.592	491.744
Egenkapital ultimo	<u>2.000.000</u>	<u>- 4.021.272</u>	<u>4.160.611</u>	<u>2.139.339</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

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

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommen Isabellahøj 6, 7100 Vejle samt andre udlejningsaktiviteter.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har os bekendt ikke påtaget sig garantiforpligtelser.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har foretaget pantsætninger i form af tinglyst pant til NK i ejendommen på oprindelig 996.200 EUR. Restgæld 30/9 2016 DKK 4.808.514.

Til sikkerhed for selskabets engagement med Handelsbanken er der afgivet:

- ejerpantebrev nom. 4.500.000 i ejendommen matr.nr. 85 BD.

Til sikkerheder for koncernselskabernes engagement med Salling Bank er der afgivet:

- kaution for ethvert mellemværende.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Holdingselskabet Vejle Caravans A/S, Isabellahøj 6, Vejle ejer hele anpartskapitalen.

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.