

EJENDOMSINVEST SYD ApS

Rugkobbøl 260
6200 Aabenraa

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/02/2018

Preben Gundersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

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

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

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSINVEST SYD ApS
Rugkobbøl 260
6200 Aabenraa

CVR-nr: 28669607
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2017 til 31. december 2017 for Ejendomsinvest Syd ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

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

Under henvisning til lovgivningens regler herom vedtog generalforsamlingen sidste år, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Ledelsen skal i den forbindelse bekræfte, at selskabet fuldt ud opfylder kravene for at være fritaget for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 09/02/2018

Direktion

Bjarke Buhrmann Schwartz
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsinvest Syd ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsinvest Syd ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, 09/02/2018

Jørgen Gilling , mne5318
Statsaut. revisor
Revisionsfirmaet Jørgen Gilling
CVR: 18619407

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af selskabets erhvervsejendom beliggende i Aabenraa samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsårets resultat andrager kr. -27.277, der må anses for at være mindre tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende regnskabsår at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater efter at der i 2015 er indgået en særlig aftale med selskabets realkreditinstitut, pengeinstitut og moderselskabet m.fl.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2017 andrager kr. -5.456.261 efter årets overførsler.

Selskabets egenkapital opfylder stadig ikke selskabslovens krav. Det er ledelsens forventning, at fremtidige driftsresultater m.v. kan retablere egenkapitalen i løbet af en længere årrække.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1. januar 2017 til 31. december 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den anvendte regnskabspraksis i tidligere regnskabsår.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING:

Aktiverne 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 ressourcer 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.

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 aktuelle amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. Omsætningen vedrører udlejning af selskabets erhvervsejendom.

Andre driftsindtægter:

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder eventuel fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder eventuelt tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens drift herunder administration m.v.

Omsætningen indregnes efter faktureringsprincippet og eventuelle øvrige indtægter indregnes ligeledes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Balance

ANLÆGSAKTIVER:

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Der er også for regnskabsåret 2017 indregnet afskrivninger på bygningen. Bygningen afskrives over en økonomisk levetid svarende til ca. 50 år indtil en scrapværdi på 0-10% nås.

OMSÆTNINGSAKTIVER:

Tilgodehavender er værdiansat på grundlag af en individuel vurdering, og der er hensat til imødegåelse af eventuelle tab på grundlag af denne vurdering.

UDBYTTE:

Det eventuelt afsatte udbytte, der forventes vedtaget på en ordinær generalforsamling er opført som en særskilt post under egenkapitalen.

GÆLD:

Gæld medtages til nominel værdi og den andel af gælden, der eventuelt forfalder senere end 12 måneder fra regnskabsafslutningsdatoen er opført som langfristet gæld.

SKATTER:

Skat af årets resultat omfatter beregnet skat af årets skattepligtige indkomst samt eventuel regulering af udskudt skat. Ved beregningen af skat af årets skattepligtige indkomst er anvendt en skattesats på 22%.

Ved beregningen af eventuel hensættelse til udskudt skat er anvendt en skattesats på 22% svarende til den aktuelle selskabsskattesats.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.247.867	1.212.764
Eksterne omkostninger		-97.030	-88.584
Bruttoresultat		1.150.837	1.124.180
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-250.000	-250.000
Resultat af ordinær primær drift		900.837	874.180
Andre finansielle indtægter		3.965	3.545
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-668.168	-674.407
Andre finansielle omkostninger		-263.911	-228.516
Ordinært resultat før skat		-27.277	-25.198
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		-27.277	-25.198
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-27.277	-25.198
I alt		-27.277	-25.198

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		21.750.000	22.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	21.750.000	22.000.000
Anlægsaktiver i alt		21.750.000	22.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.753	21.143
Periodeafgrænsningsposter		17.325	17.020
Tilgodehavender i alt		28.078	38.163
Omsætningsaktiver i alt		28.078	38.163
Aktiver i alt		21.778.078	22.038.163

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	4	126.000	126.000
Overført resultat		-5.582.261	-5.554.984
Egenkapital i alt		-5.456.261	-5.428.984
Gæld til realkreditinstitutter		8.118.708	8.552.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		17.000.000	17.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	25.118.708	25.552.000
Gæld til realkreditinstitutter		433.292	0
Gæld til banker		626.585	860.706
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.837	41.528
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		638.168	644.407
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6	368.749	368.506
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.115.631	1.915.147
Gældsforpligtelser i alt		27.234.339	27.467.147
Passiver i alt		21.778.078	22.038.163

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	126.000	-5.554.984	0	-5.428.984
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		-27.277	0	-27.277
Egenkapital, ultimo	126.000	-5.582.261	0	-5.456.261

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 Tkr.
Bygninger	250.000	250
	<u>250.000</u>	<u>250</u>

2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 Tkr.
Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Ændring af udskudt skat/udskudt skatteaktiv	0	0
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	23.515.833
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>23.515.833</u>
Af- og nedskrivning primo	1.515.833
Årets afskrivning	250.000
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>1.765.833</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>21.750.000</u>

Den senest offentliggjorte ejendomsværdi andrager kr. 4.850.000.

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af anparter pålydende kr. 126.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital pr. 1. januar 2013	126.000
Der er ikke foretaget ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår	0
Anpartskapital ultimo	126.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditgæld	8.552.000	433.292	8.118.708	6.391.432
Konvertibelt gældsbevis, ansvarligt lån	17.000.000	0	17.000.000	17.000.000
	25.552.000	433.292	25.118.708	23.391.432

6. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2017 kr.	2016 Tkr.
Huslejedeposita	225.758	223
Skyldig moms	142.991	146
	368.749	369

7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet består i udlejning af selskabets erhvervsejendom beliggende i Aabenraa samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsårets resultat andrager kr. -27.277, der må anses for at være mindre tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende regnskabsår at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater efter at der i 2015 er indgået en særlig aftale med selskabets realkreditinstitut, pengeinstitut og moderselskabet m.fl.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2017 andrager kr. -5.456.261 efter årets overførsler.

Selskabets egenkapital opfylder stadig ikke selskabslovens krav. Det er ledelsens forventning, at fremtidige driftsresultater m.v. kan retablere egenkapitalen i løbet af en længere årrække.

Begivenheder efter regnskabsafslutning:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

KAUTIONS- OG GARANTIFORPLIGTELSER:

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser udover eventuelle forpligtelser forbundet med selskabets normale aktiviteter.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet E-Syd Holding ApS. Indtil 30. april 2015 indgik selskabet i en anden sambeskatning med det daværende moderselskab samt søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor subsidiært i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de øvrige koncernforbundne selskabers selskabsskat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. Der er p.t. ingen aktuelle skatteforpligtelser i koncernerne.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Realkreditinstituttet har i sagens natur pant i selskabets ejendom. Herudover har selskabet udstedt ejerpantebreve på Tkr. 19.440 med pant i ejendommen til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitutter m.fl.

10. Oplysning om andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

Selskabet har indgået en huslejeaftale på sædvanlige opsigelsesvilkår. Den årlige husleje er i størrelsesordenen kr. 12.000.

11. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Alle anparter i selskabet ejes af:

E-Syd Holding ApS, Rugkobbøl 260, 6200 Aabenraa.

Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter selskabets ledelse samt moderselskabet. Selskabet har i regnskabsåret haft enkelte transaktioner med nærtstående parter på forretningsmæssige vilkår.

Koncernforhold

Indgår i koncernen m.v. for E-Syd Holding ApS, CVR nr. 36 54 20 55.

12. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Selskabet har et betydeligt skattemæssigt underskud, der kan fremføres til modregning i senere års positive resultater. Skatteværdien af underskuddet er ikke værdiansat i årsregnskabet, da det ikke vurderes at være sandsynligt, at skatteværdien kan blive udnyttet indenfor en kortere årrække.