

Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS

Bergensvej 2 - 4, 6230 Rødekro

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 28 89 34 69

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2017.

Knud Evald
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 20. juni 2017

Direktion

Knud Evald
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tørring, den 20. juni 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum
statsautoriseret revisor

Ib E. Nielsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS
Bergensvej 2 - 4
6230 Rødekro

Telefon: 74661110

CVR-nr.: 28 89 34 69

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
1. regnskabsår

Direktion

Knud Ewald, Direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Bankforbindelse

Sydbank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af erhvervsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabets har i indeværende regnskabsår konstateret tab på et tilgodehavende hos nærtstående parter på 3.696 t.kr.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er nedskrevet med 2.825 t.kr. til 6.000 t.kr. som følge af manglende lejeindtægter. Der er således foretaget nedskrivning i forhold til den aktuelle udlejningssituation. Selskabets ledelse forsøger dels at finde nye lejere, dels at sælge ejendommene, enten samlet eller delt, med henblik på at tilføre selskabet kapital til den fortsatte drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 746 t.kr. mod 785 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.189 t.kr. mod 877 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for meget utilfredsstillende.

Kapitalberedskab:

Som følge af den manglende lejeindtægt er selskabets kapitalberedskab under et stort pres. Der vil således ikke være likviditet til at betale ydelserne på realkreditlån der forfalder til betaling den 30. september 2017, med mindre det lykkes at finde nye lejere, eller at selskabets kapitalejer tilfører selskabet midler. Kapitalejer har tilkendegivet at ville stille nødvendige midler til rådighed for selskabets fortsatte drift.

Selskabet har tabt mere end 50% af sin kapital. Selskabet er dermed omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets ledelse er orienteret herom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets lejeindtægt er som følge af lejerens fraflytning og konkurs med virkning fra primo 2017 reduceret. Der er pt. 3 lejemål til en årlig leje på 420 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning andre driftsindtægter og driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Som følge af manglende udlejning er ejendommen nedskrevet med kr. 2.825.000 til kr. 6.000.000.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelse under posten "værdiregulering af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	746.263	784.735
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.801.526	1.898.957
Andre driftsomkostninger	-3.695.524	0
Driftsresultat	-5.750.787	2.683.692
Andre finansielle indtægter	0	94.107
Øvrige finansielle omkostninger	-267.184	-264.602
Resultat før skat	-6.017.971	2.513.197
Skat af årets resultat	828.720	-1.635.764
Årets resultat	-5.189.251	877.433
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	877.433
Disponeret fra overført resultat	-5.189.251	0
Disponeret i alt	-5.189.251	877.433

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	6.000.000	8.825.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6.000.000	8.825.000
Anlægsaktiver i alt	6.000.000	8.825.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	29.733
Tilgodehavende selskabsskat	24.720	0
Andre tilgodehavender	0	4.006.044
Tilgodehavender i alt	24.720	4.035.777
Likvide beholdninger	61.131	53.948
Omsætningsaktiver i alt	85.851	4.089.725
Aktiver i alt	6.085.851	12.914.725

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	-1.650.993	3.538.259
Egenkapital i alt	-1.525.993	3.663.259
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	856.000
Hensatte forpligtelser i alt	0	856.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.623.205	7.222.108
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.623.205	7.222.108
Gældsforpligtelser	575.429	562.522
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	32.760
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	134	134
Selskabsskat	0	8.724
Anden gæld	396.076	569.218
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	988.639	1.173.358
Gældsforpligtelser i alt	7.611.844	8.395.466
Passiver i alt	6.085.851	12.914.725

- 1 Usikkerhed om going concern**
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Kapitalberedskab:

Som følge af den manglende lejeindtægt er selskabets kapitalberedskab under et stort pres. Der vil således ikke være likviditet til at betale ydelserne på realkreditlån der forfalder til betaling den 30. september 2017, med mindre det lykkes at finde nye lejere, eller at selskabets kapitalejer tilfører selskabet midler. Kapitalejer har tilkendegivet at ville stille nødvendige midler til rådighed for selskabets fortsatte drift.

Selskabet har tabt mere end 50% af sin kapital. Selskabet er dermed omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets ledelse er orienteret herom.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er nedskrevet med 2.825 t.kr. til 6.000 t.kr. som følge af manglende lejeindtægter. Der er således foretaget nedskrivning i forhold til den aktuelle udlejningssituation. Selskabets ledelse forsøger dels at finde nye lejere dels at sælge ejendommene, enten samlet eller delt, med henblik på at tilføre selskabet kapital til den fortsatte drift.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	3.538.258	249.599
Overført overkurs ved emission	0	2.411.227
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-5.189.251</u>	<u>877.433</u>
	<u>-1.650.993</u>	<u>3.538.259</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.004 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.000 t.kr.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i Begensvej 2, 6230 Rødekro, matr. nr. 793 og 1035 Brunde, Rise. Regnskabsmæssig værdi udgør anslået 1.800 t.kr. Sekundært pantsat til sikkerhed for Ewald Spedition A/S under konkurs.