

Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

Emil Reesens Vej 4, 7100 Vejle

CVR-nr. 29131236

Årsrapport 2016/17

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. januar 2018

Knud Raun
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 for Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. januar 2018

Direktion

Knud Raun
Direktør

Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 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 Ethiske 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 opstilling 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.

Vejle, den 9. januar 2018

Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS

Registrerede revisorer

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen
Registreret revisor
mne17225

Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS Emil Reesens Vej 4 7100 Vejle
Telefon	7585 8022
CVR-nr.	29131236
Stiftelsesdato	23. september 2005
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. november 2016 - 31. oktober 2017
Direktion	Knud Raun, Direktør
Moderselskab	Holdingselskabet MKR Finans ApS Kirsten Piils Vej 9 7100 Vejle
Revisor	Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS Registrerede revisorer Havnegade 5 7100 Vejle CVR-nr.: 26273110
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Kolding Åpark 2 6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve og besidde fast ejendom og at drive virksomhed med kapitalanlæg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 udviser et resultat på kr. -29.344, og selskabets balance pr. 31. oktober 2017 udviser en balancesum på kr. 10.044.424, og en egenkapital på kr. -1.249.491.

Årets resultat er mindre tilfredsstillende og kan henføres til flere forhold, herunder stigning i finansielle udgifter samt udfordringer med at få løftet lejeindtægterne i selskabets ejendomme.

Der henvises til note 4 med ledelsens omtale af sine forventninger til at opnå de nødvendige kreditfaciliteter til at opfylde betingelserne for fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens

Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

Anvendt regnskabspraksis

overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

For bygninger foretages individuel vurdering af behov for driftsøkonomiske afskrivninger ud fra målinger af afkastbaserede dagsværdiberegninger på statustidspunktet.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.900 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år udgiftsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

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.

Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 20-50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

Resultatopgørelse

	Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste/-tab		405.501	640.488
Driftsresultat		405.501	640.488
Andre finansielle omkostninger		-434.845	-416.632
Resultat før skat		-29.344	223.856
Årets resultat		-29.344	223.856
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-29.344	223.856
Resultatdisponering		-29.344	223.856

Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

Balance 31. oktober 2017

	Note	2017	2016
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		<u>30.000</u>	<u>40.000</u>
Varebeholdninger		<u>30.000</u>	<u>40.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.424</u>	<u>14.697</u>
Tilgodehavender		<u>14.424</u>	<u>14.697</u>
Omsætningsaktiver		<u>44.424</u>	<u>54.697</u>
Aktiver		<u>10.044.424</u>	<u>10.054.697</u>

Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

Balance 31. oktober 2017

	Note	2017	2016
Passiver			
Virksomhedskapital	1	125.000	125.000
Overført resultat	2	-1.374.491	-1.345.147
Egenkapital		-1.249.491	-1.220.147
Gæld til realkreditinstitutter		4.987.871	5.273.696
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		247.338	246.088
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.235.209	5.519.784
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		273.000	260.000
Gæld til banker		5.495.383	5.177.331
Gæld til tilknyttede virksomheder		196.650	196.650
Anden gæld		93.673	83.579
Deposita		0	37.500
Kortfristede gældsforpligtelser		6.058.706	5.755.060
Gældsforpligtelser		11.293.915	11.274.844
Passiver		10.044.424	10.054.697
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Ejendomsselskabet Friis Hansensvej 9, Vejle ApS

Noter

1. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

2. Overført resultat

Saldo primo	-1.345.147	-1.569.003
Årets tilgang	-29.344	223.856
Saldo ultimo	-1.374.491	-1.345.147

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.987.871	273.000	2.647.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	247.338	0	247.338
	5.235.209	273.000	2.894.338

4. Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da denne er afhængig af en forbedring af indtjeningen eller opretholdelse af lejebetaling fra lejerne i selskabets ejendomme, samt at de nødvendige kreditfaciliteter stilles til rådighed.

Ledelsen bedømmer, at der vil ske en forbedring af selskabets indtjening og pengestrømme, og at de nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelige og at de kan opretholdes de kommende 12 måneder.

På denne baggrund aflægges årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld, kr. 1.843.000:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi kr. 2.000.000.

Prioritetsgæld, kr. 5.300.000:

Grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi kr. 8.000.000.

Bankgæld, kr. 5.177.331

Ejerpantebreve, nom. kr. 6.500.000 med sikkerhed i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi på kr. 10.000.000