

Ejendomsselskabet Skovkrogen ApS
c/o Rønne Management A/S, Hasselhaven 70, 8520 Lystrup

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 29 14 23 00

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. januar 2016.

Ove Rønne
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Skovkrogen 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 15. januar 2016

Direktion

Ove Rønne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Skovkrogen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skovkrogen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for forventningerne til den fremtidige drift og dermed retablering af anpartskapitalen. Selskabets positive forventninger til den fremtidige indtjening er endvidere en forudsætning for værdien af det indregnede skatteaktiv på t.kr. 56 i balancen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Tørring, den 15. januar 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Skovkrogen ApS
c/o Rønne Management A/S
Hasselhaven 70
8520 Lystrup

CVR-nr.: 29 14 23 00
Stiftet: 5. oktober 2005
Hjemsted: Århus
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
10. regnskabsår

Direktion

Ove Rønne

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er beskæftiget med handel og investering og har på statustidspunktet foretaget investeringer i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -17.478 kr. mod 23.915 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Det er fortsat ledelsens forventning, at selskabet kan fastholde fuld huslejeindtægt i de kommende regnskabsår, og derved præstere tilfredsstillende overskud, således at selskabets anpartskapital derved kan reableres.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skovkrogen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 lejeindtægter og omkostninger på udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendommen indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	166.998	177.790
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.954	-10.994
Driftsresultat	155.044	166.796
Andre finansielle omkostninger	-177.422	-127.486
Resultat før skat	-22.378	39.310
2 Skat af årets resultat	4.900	-15.395
Årets resultat	-17.478	23.915
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	23.915
Disponeret fra overført resultat	-17.478	0
Disponeret i alt	-17.478	23.915

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	3.591.024	3.527.669
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.591.024</u>	<u>3.527.669</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.591.024</u>	<u>3.527.669</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.881	0
4	Udsudte skatteaktiver	55.600	50.700
	Periodeafgrænsningsposter	7.055	0
	Tilgodehavender i alt	<u>65.536</u>	<u>50.700</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>11.838</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>65.536</u>	<u>62.538</u>
	Aktiver i alt	<u>3.656.560</u>	<u>3.590.207</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5 Anpartskapital		125.000	125.000
6 Overført resultat		-197.245	-179.767
Egenkapital i alt		<u>-72.245</u>	<u>-54.767</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.454.500	1.942.829
Gæld til pengeinstitutter		950.893	919.144
Deposita		63.000	63.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.468.393</u>	<u>2.924.973</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		85.500	53.000
Gæld til pengeinstitutter		130.711	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.155	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.870	90.689
Gæld til associerede virksomheder		0	551.086
Anden gæld		11.176	25.226
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>260.412</u>	<u>720.001</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.728.805</u>	<u>3.644.974</u>
Passiver i alt		<u>3.656.560</u>	<u>3.590.207</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Det er fortsat ledelsens forventning, at selskabet kan fastholde fuld huslejeindtægt i de kommende regnskabsår, og derved præsterer tilfredsstillende overskud, således at selskabets anpartskapital derved kan reetableres.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-4.900	15.395
	-4.900	15.395
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	3.570.219	3.452.571
Tilgang i årets løb	75.309	117.648
Kostpris ultimo	3.645.528	3.570.219
Af- og nedskrivninger primo	-42.550	-31.556
Årets af-/nedskrivninger	-11.954	-10.994
Af- og nedskrivninger ultimo	-54.504	-42.550
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.591.024	3.527.669
4. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver primo	50.700	66.095
Udskudt skat af årets resultat	4.900	-15.395
	55.600	50.700
5. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-179.767	-203.682
Årets overførte overskud eller underskud	-17.478	23.915
	<u>-197.245</u>	<u>-179.767</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	85.500	2.121.000	2.540.000	1.995.829
Gæld til pengeinstitutter	0	950.893	950.893	919.144
Deposita	0	63.000	63.000	63.000
	<u>85.500</u>	<u>3.134.893</u>	<u>3.553.893</u>	<u>2.977.973</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.540 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.591 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt nom. 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.