

Ejendomsselskabet af 18. maj 2006 ApS

Drigstrup Bygade 36, 5300 Kerteminde

CVR-nr. 29 54 07 21

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2020.

Peter Skouboe Rieper
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ejendomsselskabet af 18. maj 2006 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 22. september 2020

Direktion

Peter Skouboe Rieper

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 18. maj 2006 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 18. maj 2006 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 1, som omtaler, at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift forudsætter, at de tilkendegivelser og tilsagn om tilførsel af likviditet fra en investor, som står omtalt i note 1, rent faktisk bliver gennemført, såfremt dette bliver nødvendigt. Vi er enige i beskrivelsen i note 1.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 22. september 2020

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 18. maj 2006 ApS Drigstrup Bygade 36 5300 Kerteminde
	CVR-nr.: 29 54 07 21
	Stiftet: 18. maj 2006
	Hjemsted: Kerteminde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
Direktion	Peter Skouboe Rieper
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i køb, salg og administration af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -252 t.kr. mod -213 t.kr. sidste år.

Usikkerhed om going concern

Selskabet har i de seneste år haft driftsunderskud, da selskabet ikke har haft reel aktivitet. Endvidere er selskabets egenkapital negativ med 11,0 mio. kr., hvilken er finansieret af forskellige kreditgivere, der finansielt bakker selskabet op.

Selskabet har i 2014 solgt en ejendom med en tilbagekøbsret til en forudfastsat pris i en betinget købsaftale til en nyopført ejendom bestående af boliger i Aarhus midtby. Ledelsen forventer, at der efterfølgende vil være en pæn avance på salget af de projekterede boliger. Selskabet har tilsagn omkring tilførsel af likviditet fra en investor, hvilket sikrer den fortsatte drift, indtil selskabet har fået tilbagekøbt ejendomsprojektet samt efterfølgende afhændet de enkelte boliger. Ledelsen vurderer på baggrund af tilsagnet fra investoren, at selskabet kan fortsætte driften i de kommende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttotab	-27.800	-17.940
Finansielle omkostninger	-224.284	-194.767
Resultat før skat	-252.084	-212.707
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-252.084	-212.707
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-252.084	-212.707
Disponeret i alt	-252.084	-212.707

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>5.368</u>	<u>42.475</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.368</u>	<u>42.475</u>
Aktiver i alt		<u>5.368</u>	<u>42.475</u>
Passiver			
Egenkapital			
3 Virksomhedskapital		125.000	125.000
4 Overført resultat		<u>-11.093.186</u>	<u>-10.841.102</u>
Egenkapital i alt		<u>-10.968.186</u>	<u>-10.716.102</u>
Gældsforpligtelser			
5 Kreditinstitutter i øvrigt		<u>4.392.622</u>	<u>5.295.563</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.392.622</u>	<u>5.295.563</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld		900.000	850.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	22.111
Anden gæld		<u>5.660.932</u>	<u>4.590.903</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.580.932</u>	<u>5.463.014</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.973.554</u>	<u>10.758.577</u>
Passiver i alt		<u>5.368</u>	<u>42.475</u>
1 Usikkerhed om going concern			
7 Eventualposter			

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i de seneste år haft driftsunderskud, da selskabet ikke har haft reel aktivitet. Endvidere er selskabets egenkapital negativ med 11,0 mio. kr., hvilken er finansieret af forskellige kreditgivere, der finansielt bakker selskabet op.

Selskabet har i 2014 solgt en ejendom med en tilbagekøbsret til en forudfastsat pris i en betinget købsaftale til en nyopført ejendom bestående af boliger i Aarhus midtby. Ledelsen forventer, at der efterfølgende vil være en pæn avance på salget af de projekterede boliger. Selskabet har tilsagn omkring tilførsel af likviditet fra en investor, hvilket sikrer den fortsatte drift, indtil selskabet har fået tilbagekøbt ejendomsprojektet samt efterfølgende afhændet de enkelte boliger. Ledelsen vurderer på baggrund af tilsagnet fra investoren, at selskabet kan fortsætte driften i de kommende år.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-10.841.102	-10.628.395
Årets overførte resultat	<u>-252.084</u>	<u>-212.707</u>
	<u>-11.093.186</u>	<u>-10.841.102</u>
5. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	5.292.622	6.145.563
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-900.000</u>	<u>-850.000</u>
	<u>4.392.622</u>	<u>5.295.563</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.978.000</u>	<u>2.178.000</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af gæld til kreditinstitutter	<u>900.000</u>	<u>850.000</u>
	<u>900.000</u>	<u>850.000</u>

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabets udskudte skatteaktiv på ca. 2.452 t.kr., der vedrører fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, er ikke indregnet som et aktiv i balancen, idet det er usikkert, om selskabet kan udnytte dette tab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 18. maj 2006 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

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.

Balancen

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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