

EJ Ejendomme Søndervig ApS

Lodbergsvej 52, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 29 82 69 86

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. november 2017.

Ida Brorsbøl
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for EJ Ejendomme Søndervig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 13. november 2017

Direktion

Erik Lodberg
direktør

John Møller Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EJ Ejendomme Søndervig ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJ Ejendomme Søndervig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 13. november 2017

KRØYER PEDERSEN

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

Klaus Lund Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	EJ Ejendomme Søndervig ApS Lodbergsvej 52 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 29 82 69 86
	Stiftet: 19. december 2006
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 11. regnskabsår
Direktion	Erik Lodberg, direktør John Møller Jensen, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at købe, byggemodne og sælge byggegrunde til opførelse af beboelsesejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2016/17 udgjort et overskud på 2.006 t.kr. mod et underskud sidste år på 50 t.kr. Ledelsen betragter årets resultat og den økonomiske stilling for meget tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 7.945 t.kr. mod 5.290 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 2.655 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 7.278 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 91,6 % af de samlede aktiver på 7.945 t.kr., hvilket er et fald på 8,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJ Ejendomme Søndervig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1 Grunde til videresalg

Grunde til videresalg måles til kostpris med tillæg af omkostninger til byggemodning samt om- og tilbygningsomkostninger. Renteomkostninger af kapital, der kan henføres til finansiering af byggemodningen, er i byggemodningsperioden indregnet i kostprisen.

Tidligere blev grunde til videresalg opskrevet til genanskaffelsesværdien.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændring udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 1.350 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 297 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 1.053 t.kr. Ændringen har pr. balancedagen ikke indvirkning på balancesummen og egenkapitalen.

Ændringen har medført en reduktion af balancesummen pr. 30/9 2016 med 1.053 t.kr., og en reduktion af egenkapitalen pr. 30/9 2016 med 1.053 t.kr, mens årets resultat for 2015/16 er uændret.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter mv. og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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 i egenkapitalen.

Balancen

Grunde til videresalg

Grunde til videresalg måles til kostpris med tillæg af omkostninger til byggemodning samt om- og tilbygningsomkostninger. Renteomkostninger af kapital, der kan henføres til finansiering af byggemodningen, er i byggemodningsperioden indregnet i kostprisen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	2.485.711	-59.311
Finansielle indtægter	70.263	9.567
Resultat før skat	2.555.974	-49.744
Skat af årets resultat	-549.475	0
Årets resultat	2.006.499	-49.744
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.006.499	0
Disponeret fra overført resultat	0	-49.744
Disponeret i alt	2.006.499	-49.744

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Omsætningsaktiver		
2 Grunde til videresalg	0	3.912.118
Varebeholdninger i alt	0	3.912.118
Tilgodehavender fra salg	196.004	0
Udskudte skatteaktiver	0	474.631
Andre tilgodehavender	0	8.730
Tilgodehavender i alt	196.004	483.361
Aktier	1.130.000	0
Værdipapirer i alt	1.130.000	0
Likvide beholdninger	6.618.516	894.835
Omsætningsaktiver i alt	7.944.520	5.290.314
Aktiver i alt	7.944.520	5.290.314
Passiver		
Egenkapital		
3 Anpartskapital	210.000	210.000
5 Overført resultat	7.067.971	5.061.472
Egenkapital i alt	7.277.971	5.271.472
Gældsforpligtelser		
Selskabsskat	69.344	0
Anden gæld	597.205	18.842
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	666.549	18.842
Gældsforpligtelser i alt	666.549	18.842
Passiver i alt	7.944.520	5.290.314

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
2. Grunde til videresalg		
Købspris og byggemodningsomkostninger	0	3.770.401
Renteomkostninger byggemodning	<u>0</u>	<u>141.717</u>
	<u>0</u>	<u>3.912.118</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. oktober	<u>210.000</u>	<u>210.000</u>
	<u>210.000</u>	<u>210.000</u>
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. oktober	0	1.053.000
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-1.053.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	5.061.472	5.111.216
Årets overførte resultat	<u>2.006.499</u>	<u>-49.744</u>
	<u>7.067.971</u>	<u>5.061.472</u>