

Ejendomsselskabet Elskjærbacken A/S
CVR-nr. 29839980
Elskjærbacken 10
7800 Skive

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.02.2016

Dirigent

Navn: Lars Norgren Kopp

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Anvendt regnskabspraksis	2
Resultatopgørelse for 2015	2
Balance pr. 31.12.2015	2
Egenkapitalopgørelse for 2015	2
Noter	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Elskjærbacken A/S
Elskjærbacken 10
7800 Skive

CVR-nr.: 29839980

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Lars Norgren Kopp
Peter Nisgaard Brink
Søren Dahl Pedersen

Direktion

Søren Dahl Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Elskjærbacken A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 01.02.2016

Direktion

Søren Dahl Pedersen

Bestyrelse

Lars Norgren Kopp

Peter Nisgaard Brink

Søren Dahl Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Elskjærbacken A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elskjærbacken A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 hvoraf det fremgår, at der løbende pågår forhandlinger med selskabets bankforbindelse om at stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed. Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat, at der løbende opnås finansieringstiltag, og har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i årets løb ikke udarbejdet bestyrelsesmødereferat, hvilket er i strid med selskabslovgivningen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 01.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består af udlejning af erhvervslokaler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør (1.392) t.kr. mod 568 for 2014. Årets resultat er påvirket med en nedskrivning på selskabets ejendom på 1.950 t.kr. idet der primo 2016 forventes indgået en aftale om salg af selskabet hvori ejendommen værdiansættes til 6.250 t.kr. I lighed med tidligere år skal det bemærkes at FIH ud fra et ønske om at understøtte driften i selskabet ikke har foretaget renteberegning af udlån til selskabet som ultimo regnskabsåret udgør 10.191 t.kr.

I forbindelse med forventet salg af selskabet har FIH aftalt med køber at gælden i selskabet til FIH nedskrives med ca. 3.975 t.kr. således at egenkapitalen i selskabet herefter vil udgøre 1 kr.

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet for 2015 har FIH indikeret at der alene vil blive opkrævet renter og afdrag på selskabets gældsforpligtigelser idet omfang den likviditetsmæssige udvikling tillader dette og dette alene i et sådant omfang at selskabet er i stand til at betale sine øvrige forpligtigelser i takt med at de forfalder i løbet af 2016. FIH forbeholder sig dog retten til at ændre dette såfremt de finansielle forhold i selskabet eller lignende måtte ændre sig væsentligt. Der pågår løbende drøftelser med FIH.

Den potentielle køber af ejendommen er koncernforbundet med den nuværende lejer af bygningen, og der er på tidspunkt for aflæggelse af regnskabet ingen indikationer på, at lejer vil opsige med de seks måneders varsel, hvis handlen ikke bliver gennemført som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Udover de ovenfor beskrevne forhold er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder vedligeholdelsesomkostninger og ejendomsskatter, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med konvernerforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		558.104	535.345
Af- og nedskrivninger		(1.950.000)	0
Driftsresultat		(1.391.896)	535.345
Andre finansielle indtægter		0	15.743
Andre finansielle omkostninger		0	(31)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.391.896)	551.057
Skat af ordinært resultat	2	0	16.531
Årets resultat		(1.391.896)	567.588
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.391.896)	567.588
		(1.391.896)	567.588

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		6.250.000	8.200.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.250.000</u>	<u>8.200.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>6.250.000</u>	 <u>8.200.000</u>
 Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		0	16.281
Tilgodehavende selskabsskat		0	250
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>16.531</u>
 Likvide beholdninger		 <u>76.094</u>	 <u>16</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>76.094</u>	 <u>16.547</u>
 Aktiver		 <u>6.326.094</u>	 <u>8.216.547</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>(6.974.766)</u>	<u>(5.582.870)</u>
Egenkapital		<u>(3.974.766)</u>	<u>(2.582.870)</u>
Bankgæld		10.191.354	10.712.693
Anden gæld		<u>109.506</u>	<u>86.724</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.300.860</u>	<u>10.799.417</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.300.860</u>	<u>10.799.417</u>
Passiver		<u>6.326.094</u>	<u>8.216.547</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	(5.582.870)	(2.582.870)
Årets resultat	0	(1.391.896)	(1.391.896)
Egenkapital ultimo	3.000.000	(6.974.766)	(3.974.766)

Noter

1. Going concern

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet for 2015 har FIH indikeret at der alene vil blive opkrævet renter og afdrag på selskabets gældsforpligtigelser idet omfang den likviditetsmæssige udvikling tillader dette og dette alene i et sådant omfang at selskabet er i stand til at betale sine øvrige forpligtigelser i takt med at de forfalder i løbet af 2016. FIH forbeholder sig dog retten til at ændre dette såfremt de finansielle forhold i selskabet eller lignende måtte ændre sig væsentligt. Der pågår løbende drøftelser med FIH.

Den potentielle køber af ejendommen er koncernforbundet med den nuværende lejer af bygningen, og der er på tidspunkt for aflæggelse af regnskabet ingen indikationer på, at lejer vil opsige med de seks måneders varsel, hvis handlen ikke bliver gennemført som forventet.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(250)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(16.281)
	0	(16.531)
		Grunde og bygninger kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		14.886.667
Kostpris ultimo		14.886.667
Af- og nedskrivninger primo		(6.686.667)
Årets nedskrivninger		(1.950.000)
Af- og nedskrivninger ultimo		(8.636.667)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		6.250.000

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KOM Invest A/S Skive som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på i alt 11.500.000 kr. i grunde og bygniner. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31.12.2015 6.250.000 kr. mod 8.200.000 pr. 31.12.2014.

6. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

KOM Invest A/S Skive, Bjørnevej 4, 7800 Skive

SDP Holding A/S, Elskjærbakken 10, 7800 Skive