

**EJENDOMSSELSKABET GESTENVEJ 40 APS**

GESTENVEJ 40

6600 VEJEN

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.10.2015 - 30.06.2016**

10. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 30 08 69 88

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 5. december 2016

---

Michael Terkelsen  
dirigent

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse 01.10.2015 - 30.06.2016 .....	10
Balance pr. 30.06.2016 .....	11
Noter til årsregnskabet .....	13

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Gestenvej 40 ApS  
Gestenvej 40  
6600 Vejen

CVR-nr.: 30 08 69 88  
Stiftet: 13. december 2006  
Hjemsted: Vejen  
Regnskabsår: 01.10 - 30.06

**Direktion** Michael Terkelsen

**Revisor** Sønderup & Partnere A/S  
Registrerede revisorer FSR  
Sydbanegade 2B - 1  
6000 Kolding  
*Kontakt@RevisorKolding.dk*  
*www.RevisorKolding.dk*

**Pengeinstitut** Handelsbanken  
Adelgade 14  
6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/2016 for selskabet Ejendomsselskabet Gestenvej 40 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 30. november 2016

**I direktionen**

---

Michael Terkelsen

378/3/PL/SR/JJ

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

### **Til kapitalejer i Ejendomsselskabet Gestenvej 40 ApS**

#### ***Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet***

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gestenvej 40 ApS for regnskabsåret 2015/2016. 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.

# **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

## **Forbehold**

### ***Grundlag for konklusion med forbehold***

Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Som omtalt i årsregnskabets note 1 og ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført forhandlinger med forskellige långivere og investorer. Disse forhandlinger er endt uden resultat. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes. Moderselskabet har tilkendegivet at det også fremover vil yde lån til den fortsatte drift.

Vi har konstateret usikkerhed omkring gælden til det offentlige i form af skyldig moms og a-skat mv. Vi har ikke kunnet fremskaffe en opgørelse/specifikation af gælden primo, ligesom vi ikke har kunnet fremskaffe en opgørelse pr. statusdagen udover skattekontoen.

### **Konklusion med forbehold**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - til 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ***Udtalelse om ledelsesberetningen***

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

Kolding, den 30. november 2016

## **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg  
Registreret revisor

Søren Rasmussen  
Registreret revisor

# **LEDELSESBERETNING**

## **Hovedaktivitet**

Selskabets vigtigste aktivitet er at drive handel, finansieringsvirksomhed, køb og salg af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. -114.612, hvilket anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.946.954 og en egenkapital på kr. 825.932.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Vi har konstateret usikkerhed omkring gælden til det offentlige i form af skyldig moms og A-skat. Vi har ikke kunnet fremskaffe en opgørelse/specifikation af gælden primo, ligesom vi ikke har kunnet fremskaffe en opgørelse pr. statusdagen udover skattekontoen.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016/2017**

Det forventes, at selskabet vil kunne øge det nuværende aktivitetsniveau og øge indtjeningen med et positivt resultat på sigt. Ledelsen forventer samtidig at kunne opnå aftale om fornøden likviditet til den fremtidige drift.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Koncern**

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110.

### **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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.



# **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

## **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, driftsudgifter ejendom samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen 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**

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger og tab på debitorer m.v.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

## **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og satser:

Driftsmateriel:	5 - 10 år	Restværdi: 0-10%
Bygninger:	50 år	Restværdi: kr. 1.516.654

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

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

## **RESULTATOPGØRELSE**

**01.10.2015 - 30.06.2016**

<b><u>NOTE</u></b>	<b><u>2015/2016</u></b>	<b><u>2014/2015</u></b>
<b>BRUTTORESULTAT .....</b>	<b>56.912</b>	<b>-70.845</b>
3 Afskrivninger .....	-124.865	-124.865
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>-67.953</b>	<b>-195.710</b>
Finansielle indtægter .....	102.281	0
Finansielle omkostninger .....	-173.632	-296.195
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-139.304</b>	<b>-491.905</b>
4 Skat af årets resultat .....	24.692	85.754
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b><u>-114.612</u></b>	<b><u>-406.151</u></b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	-114.612	-406.151
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b><u>-114.612</u></b>	<b><u>-406.151</u></b>

## BALANCE PR. 30.06.2016

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
5 Grunde og bygninger .....	5.749.746	5.852.263
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	113.015	135.363
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>5.862.761</b>	<b>5.987.626</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>5.862.761</b>	<b>5.987.626</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	31.250	0
Periodeafgrænsningsposter .....	15.652	7.825
Udskudt skatteaktiv .....	34.948	10.256
<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>	<b>81.850</b>	<b>18.081</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>2.343</b>	<b>996</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>84.193</b>	<b>19.077</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>5.946.954</b>	<b>6.006.703</b>

## BALANCE PR. 30.06.2016

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	700.932	815.544
<b>7 EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u>825.932</u></b>	<b><u>940.544</u></b>
Prioritetsgæld .....	1.759.126	1.870.895
Anden gæld .....	1.304.590	1.320.071
<b>8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>3.063.716</u></b>	<b><u>3.190.966</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	186.300	207.518
Kreditinstitutter .....	134.386	134.386
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	531.729	286.343
Anden gæld .....	1.204.891	1.236.646
Periodeafgrænsningsposter .....	0	10.300
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>2.057.306</u></b>	<b><u>1.875.193</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>5.121.022</u></b>	<b><u>5.066.159</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b><u>5.946.954</u></b>	<b><u>6.006.703</u></b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>1 Usikkerhed om going concern</b>		
Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Som omtalt i årsregnskabets ledelsesberetning er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der enten tilføres ny kapital, og/eller at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides i takt med likviditetsbehovet. Selskabets ledelse har ført forhandlinger med forskellige långivere og investorer. Disse forhandlinger er indtil videre os bekendt endt uden resultat. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige likviditet kan fremskaffes. Moderselskabet har tilkendegivet at det også fremover vil yde lån til den fortsatte drift.		
<b>2 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Vi har konstateret usikkerhed omkring gælden til Det Offentlige i form af skyldig moms og A-skat. Vi har ikke kunnet fremskaffe en opgørelse/specifikation af gælden primo, ligesom vi ikke har kunnet fremskaffe en opgørelse pr. statusdagen udover skattekontoen.		
<b>3 Afskrivninger</b>		
Driftsmateriel .....	22.348	22.348
Bygninger .....	102.517	102.517
<b>I ALT .....</b>	<b><u>124.865</u></b>	<b><u>124.865</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat .....	0	0
Årets ændring i udskudt skat .....	-24.692	-85.754
<b>ÅRETS SKAT I ALT .....</b>	<b><u>-24.692</u></b>	<b><u>-85.754</u></b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>5 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.10.2015 .....	6.642.486	6.642.486
<b>KOSTPRIS PR. 30.06.2016 .....</b>	<b><u>6.642.486</u></b>	<b><u>6.642.486</u></b>
Samlede afskrivninger pr. 01.10.2015 .....	790.223	687.706
Afskrivninger i 2015/2016 .....	102.517	102.517
<b>SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 30.06.2016 .....</b>	<b><u>892.740</u></b>	<b><u>790.223</u></b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.06.2016.....</b>	<b><u>5.749.746</u></b>	<b><u>5.852.263</u></b>

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 10.

<b>6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris pr. 01.10.2015 .....	380.400	380.400
<b>KOSTPRIS PR. 30.06.2016 .....</b>	<b><u>380.400</u></b>	<b><u>380.400</u></b>
Samlede afskrivninger pr. 01.10.2015 .....	245.037	222.689
Afskrivninger i 2015/2016 .....	22.348	22.348
<b>SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 30.06.2016 .....</b>	<b><u>267.385</u></b>	<b><u>245.037</u></b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.06.2016.....</b>	<b><u>113.015</u></b>	<b><u>135.363</u></b>
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med .....	0	0
Gæld på leasede aktiver udgør .....	0	0

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 10.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

		<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	<u>Saldo pr. 01.10.2015</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldo pr. 30.06.2016</u>
7 <b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat .....	815.544	-114.612	700.932
<b>SALDO PR. 30.06.2016</b> .....	<b>940.544</b>	<b>-114.612</b>	<b>825.932</b>

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

### 8 **Langfristede gældsforpligtelser**

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år .....	2.028.316	2.224.958
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år .....	1.221.700	1.173.526
Heraf kortfristet del .....	-186.300	-207.518
<b>I ALT</b> .....	<b>3.063.716</b>	<b>3.190.966</b>

### 9 **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets fortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

AWS Handel ApS, Gestenvej 40, 6600 Vejen

### 10 **Sikkerheder og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, kr. 1.906.526 samt gæld på pantebreve, kr. 1.343.490, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 5.749.746.

Der er foretaget udlæg i ejendommen af SKAT for kr. 258.737 samt af Ikano Bank for kr. 137.386



## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
<b>11 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen		
 <b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen		

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.