

EJENDOMSSELSKABET GESTENVEJ 40 APS

GESTENVEJ 40

6600 VEJEN

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.07.2017 - 30.06.2018

12. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 30 08 69 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 20. december 2018

Michael Terkelsen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 01.07.2017 - 30.06.2018	11
Balance pr. 30.06.2018	12
Noter til årsregnskabet	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Gestenvej 40 ApS
Gestenvej 40
6600 Vejen

CVR-nr.: 30 08 69 88
Stiftet: 13. december 2006
Hjemsted: Vejen
Regnskabsår: 01.07 - 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 Nykredit Bank A/S
Sdr. Havnegade 1
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/2018 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 2017/2018.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 19. december 2018

I direktionen

Michael Terkelsen

378/3/SR/MN

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Gestenvej 40 ApS

Konklusion med forbehold

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlag for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - til 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 fører forhandlinger med forskellige långivere og investorer samt kreditorer. Disse forhandlinger er stadig forestående. Moderselskabet har tilkendegivet, at det fremover vil yde lån til den fortsatte drift.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Uden at det har påvirket vor konklusion, har vi konstateret at selskabet i strid med momsloven ikke har angivet korrekt moms, hvilket ledelsen kan ifalde ansvar for. Der er d.d. foretaget efterangivelse heraf.

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 års-regnskab 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 væsentlig 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.

Kolding, den 19. december 2018

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg
Registreret revisor
mne18078

Søren Rasmussen
Registreret revisor
mne7578

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. 529.594, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.918.908 og en egenkapital på kr. 1.853.895.

Kreditfaciliteterne forventes opretholdt gennem aftaler med kreditorerne.

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 2018/2019

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau med udlejningen og dermed fastholde et positivt resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Pantebrevene, der ejes koncerninternt, er ikke forrentet, og det eksternt ejede er forrentet med det faktisk betalte, idet der føres forhandling omkring ejerskabet af dette pantebrev.

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

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.500 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Varebeholdninger

Handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer m.v. måles til kostpris eller til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere.

Samtlige ukurante og langsomt omsættelige lagervarer nedskrives til forventet nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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

01.07.2017 - 30.06.2018

<u>NOTE</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
BRUTTORESULTAT	385.530	984.485
2 Afskrivninger	-161.340	-147.939
DRIFTSRESULTAT	224.190	836.546
Finansielle indtægter	633.083	0
Finansielle omkostninger	-177.512	-197.492
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	679.761	639.054
3 Skat af årets resultat	-150.167	-140.685
ÅRETS RESULTAT	529.594	498.369
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	529.594	498.369
DISPONERET I ALT	529.594	498.369

BALANCE PR. 30.06.2018

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
4 Grunde og bygninger	5.823.910	6.082.479
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	231.169	277.593
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.055.079	6.360.072
ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.055.079	6.360.072
Varelager	0	460.627
VAREBEHOLDNINGER I ALT	0	460.627
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.000	260.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	588.421	0
Andre tilgodehavender	208.713	131.095
Periodeafgrænsningsposter	27.695	15.646
TILGODEHAVENDER I ALT	863.829	406.741
LIKVIDE BEHOLDNINGER	0	836
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	863.829	868.204
AKTIVER I ALT	6.918.908	7.228.276

BALANCE PR. 30.06.2018

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.728.895	1.199.301
6 EGENKAPITAL I ALT	1.853.895	1.324.301
Hensættelser til udskudt skat	296.765	105.737
3 HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	296.765	105.737
Prioritetsgæld	2.638.447	1.612.330
Anden gæld	0	1.265.019
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.638.447	2.877.349
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	138.517	189.100
Kreditinstitutter	629	134.386
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	175.000
Gæld til associerede virksomheder	460.325	0
Anden gæld	1.530.330	2.422.403
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.129.801	2.920.889
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	4.768.248	5.798.238
PASSIVER I ALT	6.918.908	7.228.276

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
1 Usikkerhed om going concern		
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 fører forhandlinger med kreditorerne. Disse forhandlinger er stadig forestående.		
2 Afskrivninger		
Driftsmateriel	46.424	45.422
Bygninger	114.916	102.517
I ALT	<u>161.340</u>	<u>147.939</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets ændring i udskudt skat	191.028	140.685
ÅRETS SKAT I ALT	<u>191.028</u>	<u>140.685</u>
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.07.2017	7.077.736	6.642.486
Tilgang 2017/2018	81.347	435.250
Afgang 2017/2018	-225.000	0
KOSTPRIS PR. 30.06.2018	<u>6.934.083</u>	<u>7.077.736</u>
Samlede afskrivninger pr. 01.07.2017	995.257	892.740
Afskrivninger i 2017/2018	114.916	102.517
SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 30.06.2018	<u>1.110.173</u>	<u>995.257</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.06.2018.....	<u>5.823.910</u>	<u>6.082.479</u>

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 8.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 01.07.2017	590.400	380.400
Tilgang 2017/2018	0	210.000
KOSTPRIS PR. 30.06.2018	<u>590.400</u>	<u>590.400</u>
Samlede afskrivninger pr. 01.07.2017	312.807	267.385
Afskrivninger i 2017/2018	46.424	45.422
SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 30.06.2018	<u>359.231</u>	<u>312.807</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.06.2018.....	<u>231.169</u>	<u>277.593</u>
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 8.

	Indevær- ende år
6 Egenkapital	
Selskabskapital	
Saldo primo	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>
Overført resultat	
Saldo primo	1.199.301
Ændringer i løbet af regnskabsåret	529.594
Saldo ultimo	<u>1.728.895</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.853.895</u>

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

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	2.080.095	1.800.449
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	696.869	1.266.000
Heraf kortfristet del	-138.517	-189.100
I ALT	<u>2.638.447</u>	<u>2.877.349</u>

8 Sikkerheder og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.776.964 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør kr. 5.823.910.

9 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Eventualaktiver

Ingen

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter frem til 19/2-2018, som vedrører sambeskatningen.