

EJENDOMSSELSKABET GESTENVEJ 40 APS

GESTENVEJ 40

6600 VEJEN

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.07.2016 - 30.06.2017

11. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 30 08 69 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 8. december 2017

Michael Terkelsen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 01.07.2016 - 30.06.2017	11
Balance pr. 30.06.2017	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 Handelsbanken
Adelgade 14
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/2017 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 2016/2017.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 7. december 2017

I direktionen

Michael Terkelsen

378/3/SR/MN

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 2016/2017. 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.

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 finansierings-behovet. Selskabets ledelse fører forhandlinger med forskellige långivere og investorer samt kreditorer. Disse forhandlinger er stadig forestående. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - til 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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.

Kolding, den 7. december 2017

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. 498.369, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.228.276 og en egenkapital på kr. 1.324.301.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vi har konstateret usikkerhed omkring gælden til det offentlige i form af skyldig moms og A-skat. Vi har stadig ikke kunnet fremskaffe en opgørelse/specifikation af gælden, 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 2017/2018

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde det 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	Restværdi: kr. 1.516.654

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.200 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.

Pantebrevsgælden er anført til den i selskabet registrerede restgæld, hvor der for 3 af 4 pantebreve, der er ejet koncerninternt, ikke har fundet forrentning og afdrag sted.

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

01.07.2016 - 30.06.2017

<u>NOTE</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
BRUTTORESULTAT	984.485	56.912
3 Afskrivninger	-147.939	-124.865
DRIFTSRESULTAT	836.546	-67.953
Finansielle indtægter	0	102.281
Finansielle omkostninger	-197.492	-173.632
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	639.054	-139.304
4 Skat af årets resultat	-140.685	24.692
ÅRETS RESULTAT	498.369	-114.612
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	498.369	-114.612
DISPONERET I ALT	498.369	-114.612

BALANCE PR. 30.06.2017

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
5 Grunde og bygninger	6.082.479	5.749.746
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	277.593	113.015
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>6.360.072</u>	<u>5.862.761</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 <u>6.360.072</u>	 <u>5.862.761</u>
 Varelager	 460.627	 0
VAREBEHOLDNINGER I ALT	<u>460.627</u>	<u>0</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	 260.000	 31.250
Andre tilgodehavender	131.095	0
Periodeafgrænsningsposter	15.646	15.652
Udskudt skatteaktiv	0	34.948
TILGODEHAVENDER I ALT	<u>406.741</u>	<u>81.850</u>
 LIKVIDE BEHOLDNINGER	 <u>836</u>	 <u>2.343</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 <u>868.204</u>	 <u>84.193</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>7.228.276</u>	 <u>5.946.954</u>

BALANCE PR. 30.06.2017

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.199.301	700.932
7 EGENKAPITAL I ALT	<u>1.324.301</u>	<u>825.932</u>
Hensættelser til udskudt skat	105.737	0
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>105.737</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld	1.612.330	1.759.126
Anden gæld	1.265.019	1.304.590
8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>2.877.349</u>	<u>3.063.716</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	189.100	186.300
Kreditinstitutter	134.386	134.386
Gæld til tilknyttede virksomheder	175.000	531.729
Anden gæld	2.422.403	1.204.891
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>2.920.889</u>	<u>2.057.306</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>5.798.238</u>	<u>5.121.022</u>
PASSIVER I ALT	<u>7.228.276</u>	<u>5.946.954</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</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 forskellige långivere og investorer samt kreditorer. Disse forhandlinger er stadig forestående. Moderselskabet har tilkendegivet, at det også fremover vil yde lån til den fortsatte drift.		
2 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.		
3 Afskrivninger		
Driftsmateriel	45.422	22.348
Bygninger	102.517	102.517
I ALT	<u>147.939</u>	<u>124.865</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets ændring i udskudt skat	140.685	-24.692
ÅRETS SKAT I ALT	<u>140.685</u>	<u>-24.692</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
5 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.07.2016	6.642.486	6.642.486
Tilgang 2016/2017	435.250	0
KOSTPRIS PR. 30.06.2017	<u>7.077.736</u>	<u>6.642.486</u>
 Samlede afskrivninger pr. 01.07.2016	 892.740	 790.223
Afskrivninger i 2016/2017	102.517	102.517
SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 30.06.2017	<u>995.257</u>	<u>892.740</u>
 REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.06.2017.....	<u>6.082.479</u>	<u>5.749.746</u>
 Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 9.		
 6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 01.07.2016	380.400	380.400
Tilgang 2016/2017	210.000	0
KOSTPRIS PR. 30.06.2017	<u>590.400</u>	<u>380.400</u>
 Samlede afskrivninger pr. 01.07.2016	 267.385	 245.037
Afskrivninger i 2016/2017	45.422	22.348
SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 30.06.2017	<u>312.807</u>	<u>267.385</u>
 REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.06.2017.....	<u>277.593</u>	<u>113.015</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 9.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
7 Egenkapital		Indevær- ende år
Selskabskapital		
Saldo primo		125.000
Saldo ultimo		125.000
 Overført resultat		
Saldo primo		700.932
Ændringer i løbet af regnskabsåret		498.369
Saldo ultimo		1.199.301
 Egenkapital ultimo		1.324.301

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	1.800.449	2.028.316
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	1.266.000	1.221.700
Heraf kortfristet del	-189.100	-186.300
I ALT	2.877.349	3.063.716

9 **Sikkerheder og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, kr. 1.761.530 samt gæld på pantebreve, kr. 1.304.919, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 6.082.479.

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>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
10 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Eventualaktiver		
Ingen		
Eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		