

EJENDOMSSELSKABET AABENRAAVEJ 20 A/S

Rugkobbøl 260
6200 Aabenraa

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

07/02/2018

Preben Gundersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET AABENRAAVEJ 20 A/S
Rugkobbøl 260
6200 Aabenraa

CVR-nr: 30907981
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Sydbank
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2017 til 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Aabenraavej 20 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

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

Under henvisning til lovgivningens regler herom vedtog generalforsamlingen sidste år, at selskabets årsregnskaber fortsat ikke skal revideres. Ledelsen skal i den forbindelse bekræfte, at selskabet fuldt ud opfylder kravene for at være fritaget for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 07/02/2018

Direktion

Bjarke Buhrmann Schwartz
Direktør

Bestyrelse

Bjarke Buhrmann Schwartz

Preben Gundersen

Carsten Sehested-Blad

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold bortset fra en meget væsentlig nedskrivning på kr. 3.000.000 på grunden.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsårets resultat andrager kr. -3.099.289, der også under henvisning til ovenstående må anses for at være særdeles utilfredsstillende. Selskabets drift i regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 har kun været muliggjort efter fortsatte betydelige indskud fra aktionærkredsen og udvist tålmodighed hos kreditinstitutter. Selskabet forventes i indeværende eller kommende regnskabsår at lukke efter at ejendommen eventuelt er blevet afhændet. Der kan i værste fald imødeses et yderligere tab ved en tvangsmæssig afhændelse. Lukningen af selskabet må således forventes at medføre væsentlige tab hos kreditorerne. Den regnskabsmæssige egenkapital er negativ og andrager pr. 31. december 2017 kr. -13.336.604.

Selskabets egenkapital opfylder således p.t. ikke kravene i selskabslovgivningen.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1. januar 2017 til 31. december 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den anvendte regnskabspraksis i tidligere regnskabsår.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING:

Aktiverne indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den aktuelle amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens drift herunder administration m.v.

En eventuel omsætning indregnes efter faktureringsprincippet og eventuelle øvrige indtægter indregnes ligeledes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Balance

ANLÆGSAKTIVER:

Grunde og bygninger samt andre anlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde, men der er indtil 1. januar 2017 foretaget nedskrivninger på i alt kr. 6.435.546. Der er for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 foretaget nedskrivning med yderligere kr. 3.000.000. Der er ikke indregnet ordinære afskrivninger, da afskrivningen over den forventede økonomiske brugstid først påbegyndes efter at et eventuelt byggeprojekt er færdiggjort.

Såfremt et salg af ejendommen gennemføres inden et eventuelt byggeprojekt er færdiggjort kan der i værste fald imødeses et yderligere tab ved afhændelsen.

OMSÆTNINGSAKTIVER:

Eventuelle tilgodehavender er værdiansat på grundlag af en individuel vurdering, og der er hensat til imødegåelse af eventuelle tab på grundlag af denne vurdering.

GÆLD:

Gæld medtages til nominel værdi og den andel af gælden, der forfalder senere end 12 måneder fra regnskabsafslutningsdatoen er opført som langfristet gæld.

SKATTER:

Skat af årets resultat omfatter beregnet skat af årets skattepligtige indkomst samt eventuel regulering af udskudt skat. Ved beregningen af skat af årets skattepligtige indkomst er anvendt en skattesats på 22%.

Ved beregningen af en eventuel hensættelse til udskudt skat er anvendt en selskabsskattesats på 22% svarende til den aktuelle selskabsskattesats.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Eksterne omkostninger		-21.491	-22.381
Bruttoresultat		-21.491	-22.381
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-3.000.000	0
Resultat af ordinær primær drift		-3.021.491	-22.381
Øvrige finansielle omkostninger		-77.798	-85.767
Ordinært resultat før skat		-3.099.289	-108.148
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		-3.099.289	-108.148
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.099.289	-108.148
I alt		-3.099.289	-108.148

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		3.000.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	3.000.000	6.000.000
Anlægsaktiver i alt		3.000.000	6.000.000
Aktiver i alt		3.000.000	6.000.000

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	4	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-14.336.604	-11.237.315
Egenkapital i alt		-13.336.604	-10.237.315
Gæld til realkreditinstitutter		1.991.757	2.203.109
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	1.991.757	2.203.109
Gæld til realkreditinstitutter		215.000	215.000
Gæld til banker		4.045.794	4.065.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.274	29.282
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.054.779	9.724.299
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.344.847	14.034.206
Gældsforpligtelser i alt		16.336.604	16.237.315
Passiver i alt		3.000.000	6.000.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	-11.237.315	0	-10.237.315
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		-3.099.289	0	-3.099.289
Egenkapital, ultimo	1.000.000	-14.336.604	0	-13.336.604

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 Tkr.
Yderligere nedskrivning på grunden	3.000.000	0
	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 Tkr.
Aktuel skat af selskabets skattepligtige indkomst	0	0
Ændring af udskudt skat/udskudt skatteaktiv	0	0
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har ikke betalt selskabsskat i løbet af regnskabsåret.

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	12.435.546
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>12.435.546</u>
Af- og nedskrivning primo	6.435.546
Årets af- og nedskrivning	3.000.000
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>9.435.546</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.000.000</u>

Den senest offentliggjorte ejendomsværdi andrager kr. 736.600.

4. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af aktier pålydende kr. 1.000.000. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital pr. 1. januar 2013	1.000.000
Der er ikke foretaget ændringer i aktiekapitalen i de seneste fem regnskabsår	0
Aktiekapital ultimo	1.000.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditgæld	2.206.757	215.000	1.991.757	1.100.000
	2.206.757	215.000	1.991.757	1.100.000

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold bortset fra en meget væsentlig nedskrivning på kr. 3.000.000 på grunden.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsårets resultat andrager kr. -3.099.289, der også under henvisning til ovenstående må anses for at være særdeles utilfredsstillende. Selskabets drift i regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 har kun været muliggjort efter fortsatte betydelige indskud fra aktionærkredsen og udvist tålmodighed hos kreditinstitutter. Selskabet forventes i indeværende eller kommende regnskabsår at lukke efter at ejendommen eventuelt er blevet afhændet. Der kan i værste fald imødeses et yderligere tab ved en tvangsmæssig afhændelse. Lukningen af selskabet må således forventes at medføre væsentlige tab hos kreditorerne. Den regnskabsmæssige egenkapital er negativ og andrager pr. 31. december 2017 kr. -13.336.604.

Selskabets egenkapital opfylder således p.t. ikke kravene i selskabslovgivningen.

Begivenheder efter regnskabsafslutning:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

KAUTIONS- OG GARANTIFORPLIGTELSER:

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser udover eventuelle forpligtelser forbundet med selskabets normale aktiviteter.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Realkreditinstituttet har i sagens natur pant i selskabets ejendom. Herudover har selskabet udstedt ejerpantebrev pålydende kr. 3.000.000 med pant i ejendommen til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstituttet.

9. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Selskabet har et betydeligt skattemæssigt underskud, der kan fremføres til modregning i senere års eventuelle positive resultater. Skatteværdien heraf er ikke værdiansat i årsregnskabet, da det ikke vurderes at være sandsynligt, at skatteværdien bliver udnyttet.