

RØDVIG EJENDOMSSELSKAB ApS

Randersvej 19
8800 Viborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/06/2016

Ole Havvig Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	RØDVIG EJENDOMSSELSKAB ApS Randersvej 19 8800 Viborg
	CVR-nr: 31160278 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Spar Nord Sct. Mathiasgade 7 8800 Viborg
Revisor	CTM REVISION, STATS AUTORISERET REVISIONS ANPARTSSELSKAB Grønnegade 2, 1 th 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 33160364 P-enhed: 1016330201

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Rødvig Ejendomselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24/05/2016

Direktion

Ole Havvig Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RØDVIG EJENDOMSSELSKAB ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RØDVIG EJENDOMSSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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 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 handlinger 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 4 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at fortsat drift er betinget af delvis tilførsel af nødvendig likviditet fra anpartshaver til afdrag på gæld.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, 24/05/2016

Carsten Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 33160364

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at fungere som ejendomsselskab.

Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har ikke i fuldt omfang den nødvendige likviditet til afdrag på prioritetsgæld, hvorfor der er usikkerhed om den fortsatte drift. Selskabets anpartshaver har dog tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes ligeledes et positivt resultat næste år.

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser 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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved indtægt af ejendomsudlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelsen.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives

ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	48 år	70%

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger optages til nominel værdi, med mindre der foreligger indikationer for behov for nedskrivninger.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Den aktuelle skatteforpligtelse er beregnet med en skattesats på 23,5% og udskudt skat er beregnet med en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		74.678	20.855
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.207	-10.207
Resultat af ordinær primær drift		64.471	10.648
Øvrige finansielle omkostninger		-48.160	-41.794
Ordinært resultat før skat		16.311	-31.146
Skat af årets resultat	1	-6.558	4.648
Årets resultat		9.753	-26.498
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.753	-26.498
I alt		9.753	-26.498

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		1.582.064	1.592.271
Materielle anlægsaktiver i alt	2	1.582.064	1.592.271
Anlægsaktiver i alt		1.582.064	1.592.271
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.600
Udsudte skatteaktiver		4.780	11.338
Periodeafgrænsningsposter		5.405	4.420
Tilgodehavender i alt		10.185	24.358
Likvide beholdninger		473	13
Omsætningsaktiver i alt		10.658	24.371
Aktiver i alt		1.592.722	1.616.642

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-77.819	-87.572
Egenkapital i alt		47.181	37.428
Gæld til realkreditinstitutter		1.030.697	1.089.990
Gæld til banker		98.086	107.570
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.128.783	1.197.560
Gæld til realkreditinstitutter		59.537	58.280
Gæld til banker		45.127	48.029
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		312.094	275.345
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		416.758	381.654
Gældsforpligtelser i alt		1.545.541	1.579.214
Passiver i alt		1.592.722	1.616.642

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	-87.572	37.428
Årets resultat	0	9.753	9.753
Egenkapital, ultimo	125.000	-77.819	47.181

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Ændring af udskudt skat	-6.558	4.648
	-6.558	4.648

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.633.099
Kostpris ultimo	1.633.099
Af- og nedskrivning primo	-40.828
Årets afskrivning	-10.207
Af- og nedskrivning ultimo	-51.035
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.582.064

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.090.234	59.537	1.030.697	791.910
Kreditinstitutter	107.777	9.691	98.086	44.677
	1.198.011	69.228	1.128.783	836.587

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har ikke i fuldt omfang den nødvendige likviditet til afdrag på prioritetsgæld, hvorfor der er usikkerhed om den fortsatte drift. Selskabets anpartshaver har dog tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr 1.090 har selskabet stillet sikkerhed i ejendom med kr. 1.207.000. Bogført værdi af ejendommen udgør kr. 1.582.064.

Til sikkerhed for bankgæld t.kr 108 har selskabet stillet sikkerhed i ejendom med kr. 300.000. Bogført værdi af ejendommen udgør kr. 1.582.064.