

# **Ejendomsselskabet Østerbyvej 2, Billund ApS**

**Åvej 44, 8740 Brædstrup**

(CVR-nr. 31605385)

## **Årsrapport for 2015/16**

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. august 2016

---

Kurt Kruse Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**Ejendomsselskabet Østerbyvej 2, Billund ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Østerbyvej 2, Billund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brødstrup, den 22. august 2016

### **Direktion**

K. Kruse Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Østerbyvej 2, Billund ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Østerbyvej 2, Billund ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisionshandlinger 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 6 og ledelsesberetningen, usikkerhed ved indregning og måling, hvorledelsen redegør for usikkerhed ved opgørelse af investeringsejendomme.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 7 og ledelsesberetningen, usikkerhed om going concern, hvor ledelsen redegør for selskabets likviditets- og kapitalberedskab.

Ejendomsselskabet Østerbyvej 2, Billund ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Vejle, den 22. august 2016  
ReviPartner, Vejle  
godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 27479677

Søren Kahr  
statsautoriseret revisor

## Ejendomsselskabet Østerbyvej 2, Billund ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Østerbyvej 2, Billund ApS Åvej 44 8740 Brædstrup
CVR-nr.	31605385
Stiftelsesdato	11. juni 2008
Regnskabsår	1. maj 2015 - 30. april 2016
<b>Direktion</b>	K. Kruse Sørensen
<b>Revisor</b>	ReviPartner, Vejle godkendt revisionsaktieselskab Damhaven 5C 7100 Vejle CVR-nr.: 27479677

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje landbrugsarealer og driftsbygninger.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsjendomme er værdiansat til dagsværdi svarende til investeringsejendommenes forventede salgpris. Der eksisterer p.t. ingen normal handelsværdi for denne type investeringsejendomme, hvorfor der er væsentlig usikkerhed omkring dagsværdien.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 udviser et resultat på kr. -61.503, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en balancesum på kr. 6.962.676, og en egenkapital på kr. -406.828.

I den nuværende situation kan selskabets drift ikke fuldt ud servicere de løbende driftsomkostninger og betalinger på selskabets gæld, og den fortsatte drift er derfor betinget af, at selskabets anpartshaver via indskud i selskabet kan afholde ovennævnte.

Selskabets fortsatte drift er endvidere betinget af at kreditfaciliteter hos Østjysk Jord- og Anlægsfinansiering ApS kan opretholdes.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Østerbyvej 2, Billund ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>103.317</b>	<b>-3.527</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-1.100.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>103.317</b>	<b>-1.103.527</b>
Finansielle omkostninger	1	-185.596	-183.661
<b>Resultat før skat</b>		<b>-82.279</b>	<b>-1.287.188</b>
Skat af årets resultat	2	20.776	283.247
<b>Årets resultat</b>		<b>-61.503</b>	<b>-1.003.941</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-61.503	-1.003.941
		<b>-61.503</b>	<b>-1.003.941</b>

Ejendomsselskabet Østerbyvej 2, Billund ApS

Balance 30. april

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.900.000</b></u>	<u><b>6.900.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>6.900.000</b></u>	<u><b>6.900.000</b></u>
Tilgodehavende selskabsskat		46.876	9.747
Udsudte skatteaktiver		<u>15.800</u>	<u>41.900</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>62.676</b></u>	<u><b>51.647</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>62.676</b></u>	<u><b>51.647</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>6.962.676</b></u>	<u><b>6.951.647</b></u>

## Balance 30. april

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	-531.828	-470.325
<b>Egenkapital</b>		<b>-406.828</b>	<b>-345.325</b>
Gæld til banker		4.355.596	4.547.853
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.355.596</b>	<b>4.547.853</b>
Gæld til banker		87.108	99.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.345.700	2.262.447
Anden gæld		31.500	31.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		527.600	334.600
Periodeafgrænsningsposter		12.000	11.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.013.908</b>	<b>2.749.119</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.369.504</b>	<b>7.296.972</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.962.676</b>	<b>6.951.647</b>
Usikkerhed om going concern	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2015/16	2014/15	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	23.000	22.000	
Andre finansielle omkostninger	162.596	161.661	
	<b>185.596</b>	<b>183.661</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	-20.776	-283.247	
	<b>-20.776</b>	<b>-283.247</b>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-470.325	533.616	
Årets tilgang	-61.503	-1.003.941	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-531.828</b>	<b>-470.325</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>I alt</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til banker	4.355.596	200.000	3.355.596
	<b>4.355.596</b>	<b>200.000</b>	<b>3.355.596</b>

**6. Usikkerhed om going concern**

I den nuværende situation kan selskabets drift ikke fuldt ud servicere de løbende driftsomkostninger og betalinger på selskabets gæld, og den fortsatte drift er derfor betinget af, at selskabets anpartshaver via indskud i selskabet kan afholde ovennævnte.

Selskabets fortsatte drift er endvidere betinget af at kreditfaciliteter hos Østjydsk Jord- og Anlægsfinansiering ApS kan opretholdes.

**7. Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi svarende til investeringsejendommens forventede salgpris. Der eksisterer p.t. ingen normal handelsværdi for denne type investeringsejendomme, hvorfor der er væsentlig usikkerhed omkring dagsværdien.

## Noter

### **8. Eventualforpligtelser**

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

### **9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for engagement med bank er deponeret ejerpantebreve nom. t.kr. 5.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør i alt t.kr. 6.900.