



Revisionscentret Ribe
Godkendt revisionsanpartsselskab

Industrivej 50
6760 Ribe

T 7542 0955

E info@reviribe.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 18 93 63 05

FSR - danske revisorer

ENVO-DAN Ejendomme ApS
Industrivej Vest 54
6600 Vejen

CVR nr. 31 62 77 61

Årsrapport for 2017

Godkendt på generalforsamlingen den 22. marts 2018

Som dirigent:

Ole Bo Jensen

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7 - 9
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11 - 12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	ENVO-DAN Ejendomme ApS Industrivej Vest 54 6600 Vejen
	CVR-nr.: 31 62 77 61 Etableret: 2. august 2008 Hjemsted: Vejen Kommune Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Direktion	Direktør Ole Bo Jensen
Kreditinstitut	Skjern Bank A/S Kongensgade 58 6700 Esbjerg
Revision	Revisionscentret Ribe Godkendt Revisionsanpartsselskab Industrivej 50 6760 Ribe

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for ENVO-DAN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

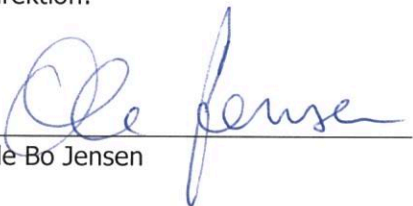
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 15. marts 2018

Direktion:


Ole Bo Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ENVO-DAN Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ENVO-DAN Ejendomme ApS for regnskabsåret 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion kan det oplyses, at selskabet har tabt sin egenkapital. Ledelsen har omtalt forholdet i note 1 som vi henviser til.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Ribe, den 15. marts 2018

Revisionscentret Ribe
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 18 93 63 05


Bjarne Barsballe
registreret revisor
mne17319

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af produktions- og kontorejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt sin egenkapital. Det er ledelsens forventning, at selskabet kan reetablere denne ved egen indtjening, idet selskabets udlejningsaktiviteter og pengestrømme forløber som forventet.

Årets resultat udgør et overskud på kr. 129.679, og egenkapitalen udgør herefter kr. 224.425.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne nettoomsætning samt eksterne omkostninger mv.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen med årets fakturerede lejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

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 mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed samt den helejede danske dattervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	0%

Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som en omkostning i resultatopgørelsen iht. skattelovgivningens regler.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
BRUTTOFORTJENESTE		525.896	523.344
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-219.130</u>	<u>-219.130</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		306.766	304.214
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	394
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		-19.806	-25.904
Andre finansielle omkostninger		<u>-120.585</u>	<u>-127.314</u>
RESULTAT FØR SKAT		166.375	151.390
Skat af årets resultat		<u>-36.696</u>	<u>129.415</u>
ARETS RESULTAT		<u><u>129.679</u></u>	<u><u>280.805</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>129.679</u>	<u>280.805</u>
Disponeret i alt		<u><u>129.679</u></u>	<u><u>280.805</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>AKTIVER</u>			
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Grunde og bygninger		<u>5.115.381</u>	<u>5.334.511</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.115.381</u>	<u>5.334.511</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>5.115.381</u>	<u>5.334.511</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.232
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>168.315</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>178.547</u>
Likvide beholdninger		<u>10.281</u>	<u>72.423</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>10.281</u>	<u>250.970</u>
AKTIVER I ALT		<u>5.125.662</u>	<u>5.585.481</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>PASSIVER</u>			
<u>EGENKAPITAL</u>			
Virksomhedskapital		700.000	700.000
Overført resultat		-475.575	-605.254
EGENKAPITAL I ALT		<u>224.425</u>	<u>94.746</u>
<u>HENSATTE FORPLIGTELSE</u>			
Hensættelser til udskudt skat		52.100	38.900
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>52.100</u>	<u>38.900</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.231.632	2.477.341
Anden gæld		0	0
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	2	<u>2.231.632</u>	<u>2.477.341</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	245.709	287.354
Gæld til pengeinstitutter		2.057.722	1.987.256
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		210.429	619.789
Skyldigt sambeskatningsbidrag		23.496	0
Anden gæld		70.149	80.095
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>2.617.505</u>	<u>2.974.494</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>4.849.137</u>	<u>5.451.835</u>
PASSIVER I ALT		<u>5.125.662</u>	<u>5.585.481</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1. FORTSAT DRIFT

Selskabet har tabt sin egenkapital. Det er ledelsens forventning, at selskabet kan reetablere denne ved egen indtjening, idet selskabets udlejningsaktiviteter og pengestrømme forløber som forventet.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

På baggrund af ovenstående aflægges selskabet årsregnskab som going concern.

2. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Restgæld der forfalder til betaling efter 5 år:

	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.244.233</u>	<u>1.482.114</u>
I alt	<u><u>1.244.233</u></u>	<u><u>1.482.114</u></u>

Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder indenfor 1 år:

Gæld til realkreditinstitutter	<u>245.709</u>	<u>287.354</u>
I alt	<u><u>245.709</u></u>	<u><u>287.354</u></u>

3. EVENTUALFORPLIGTELSE

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter indenfor sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for ENVO-DAN Holding ApS, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen.

4. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.477.341, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 5.115.381.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt kr. 3.000.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for ENVO-DAN ApS og ENVO-DAN Holding ApS' mellemværende med pengeinstitut.