



**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 2018

Godkendt på generalforsamlingen den 13. maj 2019

Som dirigent:

---

Ole Bo Jensen

Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4 - 5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 9
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2018 .....	10
Balance pr. 31. december 2018 .....	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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 6. maj 2019

Direktion:



---

Ole Bo Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i ENVO-DAN Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ENVO-DAN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

## 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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 væsentlig 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 6. maj 2019

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. 142.778, og egenkapitalen udgør herefter kr. 367.203.

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 disses 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.

### 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 gældsmetode 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2018

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
BRUTTOFORTJENESTE		524.262	525.896
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-219.130</u>	<u>-219.130</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		305.132	306.766
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		-6.649	-19.806
Andre finansielle omkostninger		<u>-115.211</u>	<u>-120.585</u>
RESULTAT FØR SKAT		183.272	166.375
Skat af årets resultat		<u>-40.494</u>	<u>-36.696</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>142.778</u>	<u>129.679</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>142.778</u>	<u>129.679</u>
Disponeret i alt		<u>142.778</u>	<u>129.679</u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>AKTIVER</u>			
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Grunde og bygninger		<u>4.896.251</u>	<u>5.115.381</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.896.251</u>	<u>5.115.381</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>4.896.251</u>	<u>5.115.381</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>10.281</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>10.281</u>
AKTIVER I ALT		<u>4.896.251</u>	<u>5.125.662</u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>PASSIVER</u>			
<u>EGENKAPITAL</u>			
Virksomhedskapital		700.000	700.000
Overført resultat		-332.797	-475.575
EGENKAPITAL I ALT		<u>367.203</u>	<u>224.425</u>
<u>HENSATTE FORPLIGTELSE</u>			
Hensættelser til udskudt skat		73.300	52.100
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>73.300</u>	<u>52.100</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.985.432	2.231.632
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	2	<u>1.985.432</u>	<u>2.231.632</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	246.200	245.709
Gæld til pengeinstitutter		2.067.315	2.057.722
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.302	210.429
Skyldigt sambeskatningsbidrag		19.294	23.496
Anden gæld		70.205	70.149
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>2.470.316</u>	<u>2.617.505</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>4.455.748</u>	<u>4.849.137</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.896.251</u>	<u>5.125.662</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 aflægger selskabet årsregnskab som going concern.

### 2. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Restgæld der forfalder til betaling efter 5 år:

	<i><b>Dette år</b></i>	<i><b>Sidste år</b></i>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>996.065</u>	<u>1.244.233</u>
I alt	<u><u>996.065</u></u>	<u><u>1.244.233</u></u>

Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder indenfor 1 år:

Gæld til realkreditinstitutter	<u>246.200</u>	<u>245.709</u>
I alt	<u><u>246.200</u></u>	<u><u>245.709</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. 2.231.632, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 4.896.251.

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

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