



**Revisionscentret Ribe**  
Godkendt Revisionsanpartsselskab

Industrivej 50  
6760 Ribe  
**T** 7542 0955  
**F** 7542 3737  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 1893 6305  
FSR - danske revisorer

ENVO-DAN Ejendomme ApS  
Industrivej Vest 54  
6600 Vejen

CVR nr. 31 62 77 61  
-----

Årsrapport for 2015

Godkendt på generalforsamlingen den 29/3 2016

Som dirigent:

Ole Bo Jensen

Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Skærbæk  
Tinglev  
Tønder

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4 - 5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7 - 9
Resultatopgørelse for tiden 1. januar – 31. december 2015.....	10
Balance pr. 31. december 2015 .....	11 - 12
Noter .....	13 - 14

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** ENVO-DAN Ejendomme ApS  
Industrivej Vest 54  
6600 Vejen

CVR-nr.: 31 62 77 61  
Hjemsted: Vejen Kommune  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Aktivitet** Udlejning af erhvervsejendomme

**Direktion** Direktør Ole Bo Jensen

**Kreditinstitut** Skjern Bank  
Kongensgade 58  
6700 Esbjerg

**Revision** Revisionscentret Ribe  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Industrivej 50  
6760 Ribe

## Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag aflagt årsrapporten for 2015 for ENVO-DAN Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 29. marts 2016

Direktion:



Ole Bo Jensen  
direktør

# 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 1. januar – 31. december 2015. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

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

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

Ribe, den 29. marts 2016

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

  
Bjarne Barsballe  
registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af produktions- og kontorejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Det er ledelsens forventning, at selskabet kan reetablere denne ved egen indtjening.

Selskabets pengeinstitut har givet tilsagn om fortsat finansiering af selskabets aktiviteter.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

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

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## 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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egen fremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	30 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Mindre anlægsaktiver omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret i.h.t. skattelovgivningens regler.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

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 skatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2015

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
BRUTTOFORTJENESTE		524.242	516.815
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-219.130</u>	<u>-228.214</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		305.112	288.601
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		410	496
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		-29.690	-26.119
Andre finansielle omkostninger		<u>-140.153</u>	<u>-127.912</u>
RESULTAT FØR SKAT		135.679	135.066
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
ARETS RESULTAT		<u><u>135.679</u></u>	<u><u>135.066</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		<u>135.679</u>	<u>135.066</u>
Disponeret i alt		<u><u>135.679</u></u>	<u><u>135.066</u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>AKTIVER</u>			
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Grunde og bygninger		5.553.641	5.772.771
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.553.641</u>	<u>5.772.771</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>5.553.641</u>	<u>5.772.771</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>9.838</u>	<u>12.928</u>
Tilgodehavender i alt		<u>9.838</u>	<u>12.928</u>
Likvide beholdninger		<u>174.874</u>	<u>118</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>184.712</u>	<u>13.046</u>
AKTIVER I ALT		<u>5.738.353</u>	<u>5.785.817</u>

## Balance pr. 31. december 2015

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>PASSIVER</u>			
<u>EGENKAPITAL</u>			
Virksomhedskapital		700.000	700.000
Overført resultat		<u>-886.059</u>	<u>-1.021.738</u>
EGENKAPITAL I ALT	2	<u><u>-186.059</u></u>	<u><u>-321.738</u></u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Gæld til realkreditinstitutter	3	2.725.047	2.969.765
Anden gæld	3	<u>39.648</u>	<u>139.160</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>2.764.695</u></u>	<u><u>3.108.925</u></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		344.230	338.584
Gæld til pengeinstitutter		1.919.192	1.853.464
Gæld til tilknyttede virksomheder		808.469	745.975
Anden gæld		<u>87.826</u>	<u>60.607</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>3.159.717</u></u>	<u><u>2.998.630</u></u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>5.924.412</u></u>	<u><u>6.107.555</u></u>
PASSIVER I ALT		<u><u>5.738.353</u></u>	<u><u>5.785.817</u></u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

### 1. OPLYSNING OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Det er ledelsens forventning, at selskabet kan reetablere denne ved egen indtjening.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets pengeinstitut har givet tilsagn om fortsat finansiering af selskabets aktiviteter.

På baggrund af ovenstående aflægger selskabet årsregnskab som going concern.

	<i><b>Dette år</b></i>	<i><b>Sidste år</b></i>
2. <u>EGENKAPITAL</u>		
<u>Virksomhedskapital</u>		
Saldo ved årets begyndelse	700.000	700.000
I alt	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
<u>Overført resultat</u>		
Saldo ved årets begyndelse	-1.021.738	-1.156.804
Overført jf. resultat anvendelsen	135.679	135.066
I alt	<u>-886.059</u>	<u>-1.021.738</u>
Egenkapital i alt	<u>-186.059</u>	<u>-321.738</u>
3. <u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		
Restgæld der forfalder til betaling efter 5 år:		
Gæld til realkreditinstitutter	1.742.480	2.003.378
I alt	<u>1.742.480</u>	<u>2.003.378</u>
4. <u>EVENTUALFORPLIGTELSER</u>		

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter indenfor sam-beskatningskredsen 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.

## Noter

### 5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.969.765, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 5.553.641.

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.