

Askepot Ejendomsselskab ApS

c/o Henrik Kjær Poulsen, Gudenåvej 3, 7400 Herning

CVR-nr. 33 36 01 42

Årsrapport for 2016

6. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2017

Elin Jacobsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Askepot Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. juni 2017

Direktionen

Elin Jacobsen

Henrik Kjær Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Askepot Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Askepot Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 20. juni 2017

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Sillesen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Askepot Ejendomsselskab ApS
c/o Henrik Kjær Poulsen, Gudenåvej 3
7400 Herning

CVR-nr.: 33 36 01 42
Stiftet: 2. oktober 2010
Hjemstedskommune: Herning
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktionen

Elin Jacobsen
Henrik Kjær Poulsen

Revisor

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Guldborgvej 1
7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at drive handels- og servicevirksomhed samt køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed om going concern

Det er ledelsens forventning at ejendommen sælges eller udlejes. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der tilføres overskudsgivende aktiviteter eller indskydes tilstrækkelige midler i selskabet fra ejerkredsen til at servicere selskabets gældsforpligtelser. Det er ledelsens vurdering, at sådanne tiltag vil blive opnået, hvorfor regnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Der henvises til nærmere omtale heraf i noten "Andre forhold" i årsregnskabet.

Udviklingen i regnskabsåret

Ejendommen har ikke været udlejet siden medio november 2016. Ejendommen er udbudt til salg til 1,6 mio. DKK, og er derfor indregnet til en nettorealiseringsværdi på 1,550 mio. DKK. Der henvises til regnskabet for selskabet for yderligere oplysninger.

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	55.133	131.169
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.031	-12.186
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-320.000</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift	-265.898	118.983
Andre finansielle omkostninger	<u>-134.404</u>	<u>-94.648</u>
Resultat før skat	-400.302	24.335
Skat af årets resultat	1 15.452	<u>-5.354</u>
Årets resultat	<u>-384.850</u>	<u>18.981</u>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	<u>-384.850</u>	<u>18.981</u>
	<u>-384.850</u>	<u>18.981</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		1.550.000	1.870.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	2.031
Materielle anlægsaktiver		1.550.000	1.872.031
Anlægsaktiver		1.550.000	1.872.031
Udsudte skatteaktiver	2	0	0
Andre tilgodehavender		4.405	66.665
Tilgodehavender		4.405	66.665
Omsætningsaktiver		4.405	66.665
Aktiver		1.554.405	1.938.696

Passiver

Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-348.174	36.676
Egenkapital	3	-268.174	116.676
Hensættelse til udskudt skat		0	15.452
Hensatte forpligtelser		0	15.452
Gæld til realkreditinstitutter		1.020.156	1.056.615
Gæld til kreditinstitutter		573.199	577.859
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.593.355	1.634.474
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		60.000	43.000
Kreditinstitutter		65.486	57.237
Anden gæld		103.738	71.857
Kortfristede gældsforpligtelser		229.224	172.094
Gældsforpligtelser		1.822.579	1.806.568
Passiver		1.554.405	1.938.696
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Andre forhold	6		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-15.452	5.354
	<u>-15.452</u>	<u>5.354</u>

2 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet

3 Egenkapital

	Anparts kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	36.676	116.676
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-384.850</u>	<u>-384.850</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>80.000</u>	<u>-348.174</u>	<u>-268.174</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.383.199 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.080.156, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 1.550.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på DKK 600.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

6 Andre forhold

Det er ledelsens forventning at ejendommen sælges eller udlejes. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der tilføres overskudsgivende aktiviteter eller indskydes tilstrækkelige midler i selskabet fra ejerkredsen til at servicere selskabets gældsforpligtelser. Det er ledelsens vurdering, at sådanne tiltag vil blive opnået, hvorfor regnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Askepot Ejendomsselskab ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, fællesomkostninger ejerforening, vedligeholdelse af ejendommen samt afskrivninger.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til tab på debitorer, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Investeringsjendomme består af udlejningsejendom anskaffet i 2010, beliggende i Herning. Ejendommen har 1 erhvervslejemål.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og efterfølgende til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 5 - 5,5%.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.