

EJENDOMZEN-TRALEN ApS

Østergade 70
5935 Bagenkop

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/04/2017

Jakob Birch Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMZEN-TRALEN ApS
Østergade 70
5935 Bagenkop

CVR-nr: 35526846
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapport for 2016. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Der er vor opfattelse, at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav og kravene i henhold til danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling, samt resultatet.

Direktionen er fortsat af den opfattelse, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Bagenkop, den 25/04/2017

Direktion

Jakob Birch Nielsen
Direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består hovedsagelig i køb, renovering, salg og udlejning af fast ejendom.

Selskabets ejendom er solgt i året.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 7.11.2013

Årets resultat udgør kr. - 366.881

Egenkapitalen pr. 31.12.2016 sammensætter sig således:

Anpartskapital	99.900
Overført resultat	262.130
Andre reserver	0
	362.030

Årets resultat anses ikke for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2016 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2016.

Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. (af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste)

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter varekøb, fremmed arbejdskraft, vederlag mv til ansatte i produktionen, samt øvrige omkostninger som direkte kan henføres til produktionen, herunder afskrivninger på aktiver, som benyttes til produktionen.

Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter vederlag til sælgere, rejse- og repræsentationsomkostninger, reklame og udstillingsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative funktioner, herunder vederlag m.v til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsudgifter m.v. samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	20-40 år
Tekniske anlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Aktiver med en kostpris på under 10 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing) indregnes i balancen som aktiver.

Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregningen af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne.

Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftale indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid.

Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

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 regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		-120.276	-10.167
Distributionsomkostninger		-4.351	-16.094
Administrationsomkostninger		-169.970	-29.787
Andre driftsindtægter		12.835	46.312
Andre driftsomkostninger		-25.453	-15.070
Resultat af ordinær primær drift		-307.215	-24.806
Øvrige finansielle omkostninger		-5.617	-3.389
Ordinært resultat før skat		-312.832	-28.195
Skat af årets resultat	1	-54.049	6.171
Årets resultat		-366.881	-22.024
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-366.881	
I alt		-366.881	

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		0	313.591
Produktionsanlæg og maskiner		128.604	160.755
Materielle anlægsaktiver i alt	2	128.604	474.346
Anlægsaktiver i alt		128.604	474.346
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		512	512
Udskudte skatteaktiver		0	54.049
Andre tilgodehavender		375.329	594.828
Tilgodehavender i alt		375.841	649.389
Likvide beholdninger		176.433	357
Omsætningsaktiver i alt		552.274	649.746
Aktiver i alt		680.878	1.124.092

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		99.900	99.900
Overført resultat		262.130	629.011
Egenkapital i alt		362.030	728.911
Gæld til banker		88.723	109.390
Langfristede gældsforpligtelser i alt		88.723	109.390
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.117	4.871
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		211.012	126.129
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.996	154.791
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		230.125	285.791
Gældsforpligtelser i alt		318.848	395.181
Passiver i alt		680.878	1.124.092

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital my. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	99.900	629.011	728.911
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-366.881	-366.881
Egenkapital, ultimo	99.900	262.130	362.030

Anpartskapitalen fordeler sig på anparter a kr. 1.000.

Udover ovenstående har der ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	54.049	-6.171
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>54.049</u>	<u>-6.171</u>

Der er aconto betalt kr. 0 i selskabsskat i året.

Den udskudte skat andrager (aktiv) kr. 0 (2016) og kr. 54.049 (2015).

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre driftsanlæg, inventar m.m. kr.	I alt kr.
Kostpris primo	313.591	242.855	556.446
Tilgang	86.409	0	86.409
Afgang	-400.000	0	-400.000
Kostpris ultimo	0	242.855	242.855
Af- og nedskrivning primo	0	82.100	82.100
Årets afskrivning	0	32.151	32.151
Afgang i året	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	114.251	114.251
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	128.604	128.604

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakt vedr. VW Transporter.

Der er tinglyst hæftelse i Bilbogen vedr. VW Up til Santander Consumer Bank, kr. 104.000.

4. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshavere og selskabets direktør.