

**Ejendomsselskabet Skt.
Pauls Gade 25 ApS**
Dronningensvej 15
5800 Nyborg
CVR-nr. 36913746

**Årsrapport 01.07.2017 -
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.12.2018

Dirigent

Navn: Erik Moritz Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 30.06.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Skt. Pauls Gade 25 ApS
Dronningensvej 15
5800 Nyborg

CVR-nr.: 36913746

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Direktion

Erik Moritz Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Ejendomsselskabet Skt. Pauls Gade 25 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 21.12.2018

Direktion

Erik Moritz Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Skt. Pauls Gade 25 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skt. Pauls Gade 25 ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 21.12.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udvikling af ejendomsprojekt samt salg af lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 17.910 t.kr. Resultatet anses for utilfredsstillende.

Der henvises til note 1 vedrørende going concern samt note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(16.267.554)	(505.752)
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.320.780)</u>	<u>(954.891)</u>
Resultat før skat		(17.588.334)	(1.460.643)
Skat af årets resultat	4	<u>(321.341)</u>	<u>318.088</u>
Årets resultat		<u>(17.909.675)</u>	<u>(1.142.555)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(17.909.675)</u>	<u>(1.142.555)</u>
		<u>(17.909.675)</u>	<u>(1.142.555)</u>

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Varer under fremstilling		10.500.000	94.621.983
Varebeholdninger		10.500.000	94.621.983
Udskudt skat		0	321.341
Andre tilgodehavender		0	6.250
Tilgodehavender		0	327.591
Likvide beholdninger		396.825	226.693
Omsætningsaktiver		10.896.825	95.176.267
Aktiver		10.896.825	95.176.267

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(18.712.684)</u>	<u>(803.009)</u>
Egenkapital		<u>(18.662.684)</u>	<u>(753.009)</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>9.000.000</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>9.000.000</u>	<u>0</u>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>0</u>	<u>500.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>500.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		4.240.636	22.174.501
Bankgæld		6.314.845	71.586.699
Modtagne forudbetalinger fra kunder		675.000	425.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		704.366	1.144.054
Skyldig selskabsskat		0	99.022
Anden gæld		<u>8.624.662</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.559.509</u>	<u>95.429.276</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.559.509</u>	<u>95.929.276</u>
Passiver		<u>10.896.825</u>	<u>95.176.267</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Personaleomkostninger	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(803.009)	(753.009)
Årets resultat	0	(17.909.675)	(17.909.675)
Egenkapital ultimo	50.000	(18.712.684)	(18.662.684)

Noter

1. Going concern

Selskabets egenkapital er tabt og der er betydelig usikkerhed omkring selskabets evne til at overholde alle fremtidige forpligtelser.

Det endelige likviditetsbehov knyttet til afvikling af selskabets ejendomsprojekt er endnu ikke kendt, og er delvis afhængig af væsentlige forhold, der er udenfor ledelsens kontrol.

Det er ledelsens forhåbning, at der kan indgås aftaler, der kan sikre selskabets fortsatte finansiering, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er foreliggende endnu ikke endelig afklaring omkring resterende gældsforpligtelser i forbindelse med færdiggørelse og afhændelse af selskabets ejendomsprojekt, idet opgørelsen heraf delvis er afhængig af begivenheder, der er udenfor ledelsens kontrol. Der er som følge heraf usikkerhed omkring indregning og måling af andre hensatte forpligtelser og anden gæld. Det er ledelsens vurdering, at begge poster er forsigtigt indregnet pr. 30.06.2018.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
3. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	321.341	(321.341)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>3.253</u>
	<u>321.341</u>	<u>(318.088)</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Likvide beholdninger indestår på deponeringskonti i forbindelse med salg af lejligheder og frigives i takt med, at alle forpligtelser knyttet til salgene er opfyldte.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af lejligheder til videresalg, der måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til udbedringsomkostninger.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.