

Ejendoms- og Handelsselskabet Ringe ApS

Assensvej 59A

5750 Ringe

CVR-nr. 87 79 40 16

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 6/6 2016

Steven Jepsen
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendoms- og Handelsselskabet Ringe ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 6. juni 2016

Direktion

Steven Jepsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendoms- og Handelsselskabet Ringe ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendoms- og Handelsselskabet Ringe ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Odense, den 6. juni 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendoms- og Handelsselskabet Ringe ApS Assensvej 59A 5750 Ringe Telefon: 62624235 CVR-nr.: 87 79 40 16 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Fåborg-Midtfyn Kommune
Direktion	Steven Jepsen, direktør
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Munkehatten 1B 5220 Odense SØ
Pengeinstitut	Sparekassen Fyn Algade 11 5750 Ringen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg, samt udlejning af fast ejendom samt finansiering

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 121.929, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 278.153.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Selskabets anlægsaktiver er primært beboelsesejendomme, og det forventes at genudleje til gældende lejeniveau. Samtidig forventes uændrede vedligeholdelsesomkostninger, da selskabets ejendomme er i generelt god stand.

Markedsrisici

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra et vurderet markedsafkast på 5,00%. Såfremt markedsafkastet ændres, påvirkes selskabet således:

Afkastkrav	Værdi af ejendomme	Ændring
4,00%	3.056.000	612.000
4,25%	2.875.000	431.000
4,50%	2.716.000	272.000
4,75%	2.573.000	129.000
5,00%	2.444.000	-
5,25%	2.238.000	-116.000
5,50%	2.222.000	-222.000
5,75%	2.125.000	-319.000
6,00%	2.125.000	-407.000

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendoms- og Handelsselskabet Ringe ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres inklusiv moms.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendomme-ne som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat 5%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugstid 3-10 år	Restværdi 0 %
---	---------------------	------------------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 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.

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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		186.059	240.763
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-3.550	-2.825
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	91.922	-305.766
Andre driftsomkostninger		<u>-60.641</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		213.790	-67.828
Finansielle indtægter		13	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-64.026</u>	<u>-85.109</u>
Resultat før skat		149.777	-152.937
Skat af årets resultat	4	<u>-27.848</u>	<u>-46.059</u>
Årets resultat		<u>121.929</u>	<u>-198.996</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>121.929</u>	<u>-198.996</u>
		<u>121.929</u>	<u>-198.996</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	6		
Investeringsejendomme	5	2.444.000	3.478.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>23.345</u>	<u>26.895</u>
		<u>2.467.345</u>	<u>3.504.895</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.467.345</u>	<u>3.504.895</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>11.963</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>11.963</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.467.345</u></u>	<u><u>3.516.858</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	7		
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>78.153</u>	<u>-43.774</u>
Egenkapital i alt		<u>278.153</u>	<u>156.226</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	8		
Gæld til realkreditinstitutter		1.723.440	2.751.153
Pengekreditorer		<u>108.210</u>	<u>156.626</u>
		<u>1.831.650</u>	<u>2.907.779</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	8		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		99.000	155.000
Banker		37.615	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.700	18.700
Selskabsskat		27.848	35.574
Anden gæld		156.779	225.979
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.600</u>	<u>17.600</u>
		<u>357.542</u>	<u>452.853</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.189.192</u>	<u>3.360.632</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.467.345</u>	<u>3.516.858</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>3.550</u>	<u>2.825</u>
	<u>3.550</u>	<u>2.825</u>
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>66.000</u>	<u>-298.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>66.000</u>	<u>-298.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>25.922</u>	<u>-7.766</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>25.922</u>	<u>-7.766</u>
	<u>91.922</u>	<u>-305.766</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>64.026</u>	<u>85.109</u>
	<u>64.026</u>	<u>85.109</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	27.848	35.574
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>10.485</u>
	<u>27.848</u>	<u>46.059</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	3.906.236
Afgang i årets løb	<u>-1.087.130</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.819.106</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-428.236
Årets værdireguleringer	66.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-12.870</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-375.106</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>2.444.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	<u>35.495</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>35.495</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	8.600
Årets afskrivninger	<u>3.550</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>12.150</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>23.345</u></u>

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	-43.776	156.224
Årets resultat	<u>0</u>	<u>121.929</u>	<u>121.929</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>200.000</u>	<u>78.153</u>	<u>278.153</u>

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.886.153	1.797.440	74.000	1.400.000
Pengekreditorer	<u>176.626</u>	<u>133.210</u>	<u>25.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.062.779</u>	<u>1.930.650</u>	<u>99.000</u>	<u>1.400.000</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr.1.803, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 2.444.