

EJENDOMSINVEST SYD ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/04/2015

Bjarke Buhrmann Schwartz

Dirigent

(Urevideret)

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSINVEST SYD ApS
Rugkobbøl 260
6200 Aabenraa

Telefonnummer: 29991864
CVR-nr: 28669607
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2014 til 31. december 2014 for Ejendomsinvest Syd ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

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

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

Under henvisning til lovgivningens regler herom vedtog generalforsamlingen sidste år, at årsregnskabet ikke skal revideres. Ledelsen skal i den forbindelse bekræfte, at selskabet fuldt ud opfylder kravene for at være fritaget for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 25/03/2015

Direktion

Bjarke Buhrmann Schwartz

Carsten Sehested-Blad

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til generalforsamlingen, at selskabets årsregnskaber fremover fortsat ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse for Ejendomsinvest Syd ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsinvest Syd ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Vejle, 25/03/2015

Jørgen Gilling
Statsaut. revisor
Revisionsfirmaet Jørgen Gilling

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel, investering og dermed beslægtet virksomhed. Selskabets igangværende aktivitet består i opførelse og udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsårets resultat andrager kr. -490.089 og må anses for at være utilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende regnskabsår at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater.

Der er p.t. heller ikke indgået faste aftaler med et kreditinstitut eller lignende, der dækker det løbende likviditetsbehov i selskabet. Med de nuværende aktiviteter i selskabet er der løbende behov for tilførsel af yderligere likviditet.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2014 andrager kr. -5.198.646 efter årets overførsler.

Selskabets egenkapital opfylder ikke selskabslovens krav og selskabet vurderes p.t. at være i en meget alvorlig økonomisk situation. Det er dog ledelsens forhåbning, at fremtidige driftsresultater m.v. kan retablere egenkapitalen i løbet af en længere årrække.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1. januar 2014 til 31. december 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den anvendte regnskabspraksis i tidligere regnskabsår.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING:

Aktiverne 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 ressourcer 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 aktuelle amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Omsætningen indregnes efter faktureringsprincippet og eventuelle øvrige indtægter indregnes ligeledes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Balance

ANLÆGSAKTIVER:

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Der er for regnskabsåret 2014 indregnet afskrivninger på den udlejede del af bygningen. Bygningen afskrives over en økonomisk levetid svarende til ca. 50 år.

OMSÆTNINGSAKTIVER:

Tilgodehavender er værdiansat på grundlag af en individuel vurdering, og der er hensat til imødegåelse af eventuelle tab på grundlag af denne vurdering.

UDBYTTE:

Det eventuelt afsatte udbytte, der forventes vedtaget på en ordinær generalforsamling er opført som en særskilt post under egenkapitalen.

GÆLD:

Gæld medtages til nominel værdi og den andel af gælden, der eventuelt forfalder senere end 12 måneder fra regnskabsafslutningsdatoen er opført som langfristet gæld.

SKATTER:

Skat af årets resultat omfatter beregnet skat af årets skattepligtige indkomst samt eventuel regulering af udskudt skat. Ved beregningen af skat af årets skattepligtige indkomst er anvendt en skattesats på 24,5%.

Ved beregningen af eventuel hensættelse til udskudt skat er anvendt en skattesats på 22% til 23,5% afhængig af hvornår den udskudte skat i givet fald vurderes at skulle betales.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		985.267	1.157.595
Eksterne omkostninger		-129.775	-82.840
Bruttoresultat		855.492	1.074.755
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-250.000	-250.000
Resultat af ordinær primær drift		605.492	824.755
Andre finansielle indtægter		0	600
Øvrige finansielle omkostninger		-1.095.581	-1.047.578
Ordinært resultat før skat		-490.089	-222.223
Ekstraordinært resultat før skat		-490.089	-222.223
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		-490.089	-222.223
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-490.089	-222.223
I alt		-490.089	-222.223

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		22.500.000	22.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	22.500.000	22.750.000
Anlægsaktiver i alt		22.500.000	22.750.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.994	3.951
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	44.461
Periodeafgrænsningsposter		16.650	15.429
Tilgodehavender i alt		20.644	63.841
Omsætningsaktiver i alt		20.644	63.841
Aktiver i alt		22.520.644	22.813.841

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.	4	126.000	126.000
Overført resultat		-5.324.676	-5.166.414
Egenkapital i alt	5	-5.198.676	-5.040.414
Gæld til realkreditinstitutter		10.942.000	10.942.000
Gæld til banker		4.750.000	4.935.866
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	15.692.000	15.877.866
Gæld til realkreditinstitutter		0	0
Gæld til banker		11.645.012	11.119.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.160	23.829
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	392.538
Anden gæld	7	342.148	440.862
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.027.320	11.976.389
Gældsforpligtelser i alt		27.719.320	27.854.255
Passiver i alt		22.520.644	22.813.841

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2014 kr.	2013 Tkr.
Bygninger	250.000	250
	250.000	250

2. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 Tkr.
Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Ændring af udskudt skat/udskudt skatteaktiv	0	0
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	0	0

Selskabet har ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	23.515.833
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	23.515.833
Af- og nedskrivning primo	765.833
Årets afskrivning	250.000
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	1.015.833
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.500.000

Den senest offentliggjorte ejendomsværdi andrager kr. 4.850.000.

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af anparter pålydende kr. 126.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital pr. 1. januar 2010	126.000
Der er ikke foretaget ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår	0
Anpartskapital ultimo	126.000

5. Egenkapital i alt

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	126.000	-5.166.414	0	-5.040.414
Udloddet ordinært udbytte			0	0
Modtaget koncerntilskud		331.827		331.827
Årets resultat		-490.089	0	-490.089
Egenkapital ultimo	126.000	-5.324.676	0	-5.198.676

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Realkreditgæld m.v.	10.942.000	0	10.942.000	10.000.000
Kreditinstitutter	4.750.000	0	4.750.000	4.750.000
	15.692.000	0	15.692.000	14.750.000

Der er usikkerhed omkring den aftalte afvikling af de langfristede gældsforpligtelser.

7. Anden gæld

	2014 kr.	2013 Tkr.
Huslejedeposita	222.645	359
Skyldig moms	119.503	82
	342.148	441

8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel, investering og dermed beslægtet virksomhed. Selskabets igangværende aktivitet består i opførelse og udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsårets resultat andrager kr. -490.089 og må anses for at være utilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende regnskabsår at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater.

Der er p.t. heller ikke indgået faste aftaler med et kreditinstitut eller lignende, der dækker det løbende likviditetsbehov i selskabet. Med de nuværende aktiviteter i selskabet er der løbende behov for tilførsel af yderligere likviditet.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2014 andrager kr. -5.198.646 efter årets overførsler.

Selskabets egenkapital opfylder ikke selskabslovens krav og selskabet vurderes p.t. at være i en meget alvorlig økonomisk situation. Det er dog ledelsens forhåbning, at fremtidige driftsresultater m.v. kan retablere egenkapitalen i løbet af en længere årrække.

Begivenheder efter regnskabets afslutning:

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

9. Oplysning om eventualforpligtelser

KAUTIONS- OG GARANTIFORPLIGTELSE:

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser udover eventuelle forpligtelser forbundet med selskabets normale aktiviteter.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet og søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor subsidiært i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de øvrige koncernforbundne selskabers selskabsskat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. Der er p.t. ingen aktuelle skatteforpligtelser i koncernen.

10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Realkreditinstituttet har i sagens natur pant i selskabets ejendom. Herudover har selskabet udstedt ejerpantebreve med pant i ejendommen til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitutter.

11. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Selskabet har et betydeligt skattemæssigt underskud, der kan fremføres til modregning i senere års positive resultater. Skatteværdien af underskuddet er ikke værdiansat i årsregnskabet, da det ikke vurderes at være sandsynligt, at skatteværdien kan blive udnyttet indenfor en kortere årrække.