

TROLDHEDE UDVIKLINGSSELSKAB ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2014

Vivi Altenburg

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TROLDHEDE UDVIKLINGSSELSKAB ApS Mølgårdsvej 7 6920 Videbæk e-mailadresse: mail@john-kousgaard.dk CVR-nr: 23997312 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
Bankforbindelse	DANSKE ANDELSKASSERS BANK A/S Strøget 36 7430 Ikast
Revisor	REVISIONSFIRMAET PER JACOBSEN Herningvej 21B 6950 Ringkøbing CVR-nr: 15319887 P-enhed: 1000902562

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Troldhede Udviklingsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Troldhede, den 22/05/2014

Direktion

Holger Hugo Skyt
Direktør

Bestyrelse

John Kousgaard Mikkelsen
Formand

Leo Christensen

Torben Pehrson

Holger Hugo Skyt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i TROLDHEDE UDVIKLINGSSKAB ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TROLDHEDE UDVIKLINGSSKAB ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 6 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har behov for en styrkelse af det likvide beredskab. En sådan styrkelse er ikke sikret hvilket indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Ringkøbing, 22/05/2014

Per Jacobsen
Statsautoriseret revisor
REVISIONSFIRMAET PER JACOBSEN

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom i Nr. Vium sogn og herpå opføre industribygninger og sælge eller udleje disse, eventuelt forestå fabrikationsvirksomhed i sognet, og i øvrigt fremme virksomheder med industri eller håndværksmæssigt formål indenfor Nr. Vium sogn. I indeværende regnskabsår har selskabets aktiviteter alene bestået i udlejning af ejendommene Dalgasgade 4 og Industrivej 4, begge beliggende i Trolldhede.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendomme har været fuldt udlejet i regnskabsåret, hvilket har medført en stigning i bruttofortjenesten på 15.499 kr. Af- og nedskrivninger er reduceret med 160.970 kr., således, at resultat af ordinær drift er forbedret med i alt 176.469 kr.

I forbindelse med indfrielse af gæld til pengeinstitut fik selskabet en akkord på 125.000 kr., hvilket beløb er indtægtsført under andre finansielle indtægter.

Årets resultat blev et overskud på 195.999 kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Såfremt den nuværende indtjening kan opretholdes forventes selskabskapitalen reableret indenfor en periode på 4 - 5 år. Som følge af en meget stram likviditet vil det være nødvendigt med en styrkelse af selskabets likvide beredskab. Selskabet forventes afhændet i regnskabsåret 2014 og bestyrelsen formoder at de nye ejere vil etablere det fornødne likvide beredskab.

Særlige risici

Selskabets ejendomme er finansieret med rentetilpasningslån hvorfor en stigning i renten vil medføre at resultatet bliver mindre end forventet. Herudover er selskabets virksomhed ikke påvirket af særlige finansielle risici.

Anvendt regnskabspraksis

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

Indledning

Resultatopgørelsens poster er sammendraget i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, stk. 1.

De anvendte kriterier og principper for indregning og måling er som nedenfor anført.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I sammendraget "bruttofortjeneste" indgår nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningsperiodens længde. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter afgivet i forbindelse med erhvervelse af lejeindtægterne.

Driftsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsafgifter, kommunale afgifter og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, markedsføring og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker såfremt der er tydelige indikationer på væsentlig og varig værdiforøgelse mens nedskrivning sker såfremt der er indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Som grundlag for vurderingerne anvendes senest kendte nettohandelsværdier for lignende ejendomme i området.

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

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 over den forventede brugstid baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger..... 30 år - 869.650 kr.

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 af- og nedskrivninger.

Balancen - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab baseret på en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes realiseret, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 25% for aktuelskat og 24½% for udskudt skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til pengeinstitut, gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		182.360	166.861
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-34.434	-195.404
Resultat af ordinær primær drift		147.926	-28.543
Andre finansielle indtægter		125.395	0
Øvrige finansielle omkostninger		-50.147	-75.102
Ordinært resultat før skat		223.174	-103.645
Skat af årets resultat	1	-27.175	-15.950
Årets resultat		195.999	-119.595
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		195.999	-119.595
I alt		195.999	-119.595

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		1.227.994	1.262.428
Materielle anlægsaktiver i alt	2	1.227.994	1.262.428
Anlægsaktiver i alt		1.227.994	1.262.428
Andre tilgodehavender		7.076	7.937
Periodeafgrænsningsposter		13.175	12.889
Tilgodehavender i alt		20.251	20.826
Likvide beholdninger		17.859	0
Omsætningsaktiver i alt		38.110	20.826
AKTIVER I ALT		1.266.104	1.283.254

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.	3	145.000	145.000
Reserve for opskrivninger		123.931	123.931
Overført resultat		-394.271	-590.270
Egenkapital i alt	4	-125.340	-321.339
Gæld til realkreditinstitutter		939.765	1.043.768
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	939.765	1.043.768
Gæld til realkreditinstitutter		104.001	102.472
Gæld til banker		0	328.657
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.359	20.730
Skyldig selskabsskat		42.890	16.636
Anden gæld		266.429	92.330
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		451.679	560.825
Gældsforpligtelser i alt		1.391.444	1.604.593
PASSIVER I ALT		1.266.104	1.283.254

Noter

1. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	27.175	15.950
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
Skat af årets resultat	27.175	15.950

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2013 Grunder og bygninger kr.	2012 Grunder og bygninger kr.
Kostpris primo	2.614.524	2.614.524
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	2.614.524	2.614.524
Opskrivninger primo	123.931	123.931
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	123.931	123.931
Af- og nedskrivning primo	-1.476.027	-1.280.623
Årets afskrivning	-34.434	-45.900
Årets nedskrivning	0	-149.504
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-1.510.461	-1.476.027
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.227.994	1.262.428

3. Registreret kapital mv.

Den registrerede kapital er ikke ændret de seneste 5 regnskabsår.

4. Egenkapital i alt

	2013 kr.	2012 kr.
Saldo primo	-321.339	-201.744
Overført af årets resultat	195.999	-119.595
Saldo ultimo	-125.340	-321.339

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2013 kr.	2012 kr.
Gæld til realkreditinstitut	1.043.766	1.146.240
Kortfristet andel heraf	-104.001	-102.472
Langfristede gældsforpligtelser	939.765	1.043.768
Heraf forfalder efter mere end 5 år	512.666	622.284

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Retablering af selskabskapitalen ved egen indtjening vil kræve opretholdelse af det nuværende indtjeningsniveau i minimum 4 år samt tilførsel af likviditet, enten i form af ny kapital eller ved en forøgelse af selskabets kreditfaciliteter.

7. Oplysning om eventualaktiver

Ikke medtagne skatteaktiver udgør 296 tkr.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tinglyst gæld til realkreditinstitut, 1.854 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 1.218 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 950 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.