

Ejendomsselskabet Skovkrogen ApS
c/o Rønne Management A/S, Hasselhaven 70, 8520 Lystrup

Årsrapport for

2013

CVR-nr. 29 14 23 00

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2014.

Ove Rønne
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Ejendomsselskabet Skovkrogen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 22. januar 2014

Direktion

Ove Rønne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Skovkrogen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skovkrogen ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for forventningerne til den fremtidige drift og dermed reetablering af anpartskapitalen. Selskabets positive forventninger til den fremtidige indtjening er endvidere en forudsætning for værdien af det indregnede skatteaktiv på 59 t. kr. i balancen.

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.

Tørring, den 22. januar 2014

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Skovkrogen ApS
c/o Rønne Management A/S
Hasselhaven 70
8520 Lystrup

CVR-nr.: 29 14 23 00
Stiftet: 5. oktober 2005
Hjemsted: Århus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
8. regnskabsår

Direktion

Ove Rønne

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jernbanegade 14
7160 Tørring

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er beskæftiget med handel og investering og har på statustidspunktet foretaget investeringer i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 13 t.kr. mod -55 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det er fortsat ledelsens forventning, at selskabet opnår fuld huslejeindtægt i de kommende regnskabsår, og derved præsterer tilfredsstillende overskud, således at selskabets anpartskapital derved kan reetableres.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skovkrogen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Bygninger	100 år
-----------	--------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat 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 er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	155.591	79.331
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.849	-10.849
Driftsresultat	144.742	68.482
Andre finansielle indtægter	165	3
Andre finansielle omkostninger	-126.354	-147.280
Resultat før skat	18.553	-78.795
2 Skat af årets resultat	-5.988	23.737
Årets resultat	12.565	-55.058
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	12.565	0
Disponeret fra overført resultat	0	-55.058
Disponeret i alt	12.565	-55.058

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	3.421.015	3.431.864
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.421.015	3.431.864
	Anlægsaktiver i alt	3.421.015	3.431.864
Omsætningsaktiver			
4	Udskudt skatteaktiv	66.095	72.083
	Andre tilgodehavender	9.982	955
	Tilgodehavender i alt	76.077	73.038
	Likvide beholdninger	34.707	0
	Omsætningsaktiver i alt	110.784	73.038
	Aktiver i alt	3.531.799	3.504.902

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
5	Anpartskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-203.682	-216.247
	Egenkapital i alt	<u>-78.682</u>	<u>-91.247</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.994.288	2.036.425
	Gæld til pengeinstitutter	917.076	917.076
	Deposita	54.000	36.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.965.364</u>	<u>2.989.501</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	40.000	36.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	118.017
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	4.016
	Gæld til associerede virksomheder	602.117	433.036
	Anden gæld	3.000	15.579
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>645.117</u>	<u>606.648</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.610.481</u>	<u>3.596.149</u>
	Passiver i alt	<u>3.531.799</u>	<u>3.504.902</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Det er fortsat ledelsens forventning, at selskabet opnår fuld huslejeindtægt i de kommende regnskabsår, og derved præsterer tilfredsstillende overskud, således at selskabets anpartskapital derved kan reableres.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	5.988	-23.737
	<u>5.988</u>	<u>-23.737</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo	<u>3.452.571</u>
Kostpris ultimo	<u>3.452.571</u>
Af- og nedskrivninger primo	20.707
Årets af- og nedskrivninger	<u>10.849</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>31.556</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.421.015</u>

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
4. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv primo	72.083	48.346
Udskudt skat af årets resultat	<u>-5.988</u>	<u>23.737</u>
	<u>66.095</u>	<u>72.083</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-216.247	-161.189
Årets overførte overskud eller underskud	12.565	-55.058
	-203.682	-216.247
7. Gæld til realkreditinstitutter		
DLR Kredit opr. 1.120.000	1.120.000	1.120.000
DLR Kredit opr. 1.156.000	914.288	952.425
	2.034.288	2.072.425
Heraf forfalder inden for 1 år	-40.000	-36.000
	1.994.288	2.036.425

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.034 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 3.421 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt nom. 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.