

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

Årsrapport for

2014

CVR-nr. 29 14 23 00

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. februar 2015.

Ove Rønne
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 11. februar 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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 retablering af anpartskapitalen. Selskabets positive forventninger til den fremtidige indtjening er endvidere en forudsætning for værdien af det indregnede skatteaktiv på 50 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 11. februar 2015

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 2014 - 31. december 2014
9. 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 24 t.kr. mod 13 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det er fortsat ledelsens forventning, at selskabet kan fastholde 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 og aflægges i danske kroner.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Bygninger	100 år
-----------	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	177.790	155.591
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.994	-10.849
Driftsresultat	166.796	144.742
Andre finansielle indtægter	0	165
Andre finansielle omkostninger	-127.486	-126.354
Resultat før skat	39.310	18.553
2 Skat af årets resultat	-15.395	-5.988
Årets resultat	23.915	12.565
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	23.915	12.565
Disponeret i alt	23.915	12.565

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	3.527.669	3.421.015
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.527.669</u>	<u>3.421.015</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.527.669</u>	<u>3.421.015</u>
Omsætningsaktiver			
4	Udsudte skatteaktiver	50.700	66.095
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>9.982</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>50.700</u>	<u>76.077</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.838</u>	<u>34.707</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>62.538</u>	<u>110.784</u>
	Aktiver i alt	<u>3.590.207</u>	<u>3.531.799</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5 Anpartskapital		125.000	125.000
6 Overført resultat		-179.767	-203.682
Egenkapital i alt		<u>-54.767</u>	<u>-78.682</u>
Gældsforpligtelser			
7 Gæld til realkreditinstitutter		1.942.829	1.994.288
Gæld til pengeinstitutter		919.144	917.076
Deposita		63.000	54.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.924.973</u>	<u>2.965.364</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		53.000	40.000
Gæld til associerede virksomheder		551.086	602.117
Anden gæld		115.915	3.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>720.001</u>	<u>645.117</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.644.974</u>	<u>3.610.481</u>
Passiver i alt		<u>3.590.207</u>	<u>3.531.799</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed om going concern

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	15.395	5.988
	<u>15.395</u>	<u>5.988</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo	3.452.571
Tilgang	117.648
Kostpris ultimo	<u>3.570.219</u>
Af- og nedskrivninger primo	31.556
Årets afskrivninger	10.994
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>42.550</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.527.669</u>

4. Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv primo	66.095	72.083
Udskudt skat af årets resultat	-15.395	-5.988
	<u>50.700</u>	<u>66.095</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
5. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-203.682	-216.247
Årets overførte overskud eller underskud	23.915	12.565
	<u>-179.767</u>	<u>-203.682</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
DLR Kredit opr. 1.120.000	1.120.000	1.120.000
DLR Kredit opr. 1.156.000	875.829	914.288
	1.995.829	2.034.288
Heraf forfalder inden for 1 år	-53.000	-40.000
	<u>1.942.829</u>	<u>1.994.288</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.725.000	1.765.000

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.996 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 3.527 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.