Revisionscentret Ribe
Godkendt revisionsanpartsselskab

Industrivej 50
6760 Ribe
T 7542 0955
F 7542 3737
E info@reviribe.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 18 93 63 05

FSR - danske revisorer

Erichsen Bolig, Ribe ApS
Svalevænget 15
6760 Ribe

CVR nr. 21 41 46 03

Årsrapport for 1. juli 2015 – 30. juni 2016

Godkendt på generalforsamlingen den 27 / 10 2016

Som dirigent:

Henrik Obling Erichsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for 1. juli 2015 – 30. juni 2016	8
Balance pr. 30. juni 2016	9 - 10
Noter	11 - 12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 for Erichsen Bolig, Ribe 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. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Ribe, den 26. september 2016

Direktion:

Henrik Obling Erichsen

Bestyrelse:

Lene Falby Dalegaard
Formand

Mette Junge Erichsen

Henrik Obling Erichsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Erichsen Bolig, Ribe ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Erichsen Bolig, Ribe ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ribe, den 26. september 2016

Revisionscentret Ribe
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 18 93 63 05

Poul Hansen
registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har indgået aftale om renteswap med en restgæld på kr. 9.268.319, hvor der modtages en variabel rente efter CIBOR 6M, og hvor der betales en fast rente på 4,59%. Aftalen er indgået pr. 30.03.2007 og med slutdato den 31.03.2037.

Selskabet har med kreditinstitut indgået aftale om, at såfremt den negative markedsværdi af renteswappen overstiger kr. 5.250.000, er kreditinstituttet berettiget, men ikke forpligtet til, at kræve indbetaling på sikringskonto.

Markedsværdien af renteswappen udgjorde pr. 30.06.2016 en negativ værdi på kr. 4.059.527 som indgår under anden gæld under kortfristede gældsforpligtelser.

Som det fremgår af ovenstående, vil selskabet kunne blive pålagt at foretage indbetaling på sikringskonto, såfremt den negative markedsværdi af renteswappen overstiger kr. 5.250.000.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har aktiveret et udskudt skatteaktiv på kr. 744.000, der hænger sammen med skattemæssig underskudsfremførsel i selskabet. Der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af det udskudte skatteaktiv, da værdien er afhængig af, at selskabet skaber skattepligtig indkomst, evt. via positiv kursregulering af markedsværdien af renteswappen. Det er ledelsens vurdering, at det udskudte skatteaktiv kan udnyttes indenfor en kortere årrække, og der er på baggrund heraf foretaget aktivering af det udskudte skatteaktiv.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af en stabil lejeindtægt.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Disse blev tidligere indregnet i resultatopgørelsen. Ændringen er sket, idet at den nye regnskabspraksis vurderes at give et mere retvisende billede af selskabets indtjening. Ændringen har forbedret årets resultat med kr. 770.783. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen. Sammenligningstallene er tilpasset.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne nettoomsætning samt eksterne omkostninger mv.

Nettoomsætning

Indtægter fra udleje af lejligheder er periodiseret således, at lejeindtægten dækker perioden frem til årets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende renteswap, betalinger vedr. renteswap samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20%

Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som en omkostning i resultatopgørelsen iht. skattelovgivningens regler.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.
Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	Note	Dette år	Sidste år
BRUTTOFORTJENESTE		729.130	850.738
Personaleomkostninger	1	-75.378	-89.900
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-31.360	-31.360
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		622.392	729.478
Andre finansielle indtægter		0	2.110
Andre finansielle omkostninger		-547.642	-525.735
RESULTAT FØR SKAT		74.750	205.853
Skat af årets resultat		-25.000	-53.000
ÅRETS RESULTAT		49.750	152.853
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		49.750	152.853
Disponeret i alt		49.750	152.853

Balance pr. 30. juni 2016

	Note	Dette år	Sidste år
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Grunde og bygninger		10.441.151	10.472.511
Materielle anlægsaktiver i alt		10.441.151	10.472.511
ANLÆGSAKTIVER I ALT		10.441.151	10.472.511
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Udskudt skatteaktiv		744.000	550.000
Periodeafgrænsningsposter		4.683	4.621
Tilgodehavender i alt		748.683	554.621
Likvide beholdninger		774.462	677.210
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.523.145	1.231.831
AKTIVER I ALT		11.964.296	11.704.342

Balance pr. 30. juni 2016

	Note	Dette år	Sidste år
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overført underskud	2	-2.397.035	-1.676.002
EGENKAPITAL I ALT		-2.272.035	-1.551.002
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Gæld til realkreditinstitutter	3	9.762.000	9.762.000
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		9.762.000	9.762.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.872	20.000
Anden gæld		4.334.959	3.468.744
Periodeafgrænsningsposter		94.500	4.600
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		4.474.331	3.493.344
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		14.236.331	13.255.344
PASSIVER I ALT		11.964.296	11.704.342
Eventualaktiver og -forpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Væsentlige usikkerheder og usædvanlige forhold	6		

Noter

		Dette år	*Sidste år*
1.	PERSONALEOMKOSTNINGER		
	Lønninger	74.910	89.360
	Andre omkostninger til social sikring mv.	468	540
	I alt	75.378	89.900
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	
2.	EGENKAPITAL		
	Virksomhedskapital		
	Saldo ved årets begyndelse	125.000	125.000
	I alt	125.000	125.000
	Overført underskud		
	Saldo ved årets begyndelse	-1.676.002	-1.608.270
	Overført jf. resultatanvendelsen	49.750	152.853
	Ændring i markedsværdi, renteswap	-989.783	-282.585
	Skat af kursregulering renteswap	219.000	62.000
	I alt	-2.397.035	-1.676.002
	Egenkapital i alt	-2.272.035	-1.551.002
3.	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Restgæld der forfalder til betaling efter 5 år:		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.556.526	8.108.882
	I alt	8.556.526	8.108.882
4.	EVENTUALAKTIVER OG -FORPLIGTELSER		
	Ingen.		

Noter

		Dette år	*Sidste år*

5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 9.762.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 10.441.151.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på kr. 1.400.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2015 på kr. 5.974.007. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, der pr. 30. juni 2016 udgjorde kr. 0.

6. VÆSENTLIGE USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD

Selskabet har indgået aftale om renteswap med en restgæld på kr. 9.268.319, hvor der modtages en variabel rente efter CIBOR 6M, og hvor der betales en fast rente på 4,59%. Aftalen er indgået pr. 30.03.2007 og med slutdato den 31.03.2037.

Selskabet har med kreditinstitut indgået aftale om, at såfremt den negative markedsværdi af renteswappen overstiger kr. 5.250.000, er kreditinstituttet berettiget, men ikke forpligtet til, at kræve indbetaling på sikringskonto.

Markedsværdien af renteswappen udgjorde pr. 30.06.2016 en negativ værdi på kr. 4.059.527 som indgår under anden gæld under kortfristede gældsforpligtelser.

Som det fremgår af ovenstående, vil selskabet kunne blive pålagt at foretage indbetaling på sikringskonto, såfremt den negative markedsværdi af renteswappen overstiger kr. 5.250.000.

Selskabet har aktiveret et udskudt skatteaktiv på kr. 744.000, der hænger sammen med skattemæssig underskudsfremførsel i selskabet. Der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af det udskudte skatteaktiv, da værdien er afhængig af, at selskabet skaber skattepligtig indkomst, evt. via positiv kursregulering af markedsværdien af renteswappen. Det er ledelsens vurdering, at det udskudte skatteaktiv kan udnyttes indenfor en kortere årrække, og der er på baggrund heraf foretaget aktivering af det udskudte skatteaktiv.