



Revisionscentret Ribe
Godkendt revisionsanpartsselskab

Industrivej 50
6760 Ribe
T 7542 0955
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 2018 – 30. juni 2019

Godkendt på generalforsamlingen den 20. december 2019

Som dirigent:



Henrik Obling Erichsen

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	<i>Side</i>
Ledelsespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport.....	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse for 1. juli 2018 – 30. juni 2019.....	8
Balance pr. 30. juni 2019	9 - 10
Noter.....	11 - 12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 for Erichsen Bolig, Ribe ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019.

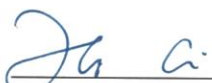
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Ribe, den 20. december 2019

Direktion:



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 2018 – 30. juni 2019 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.

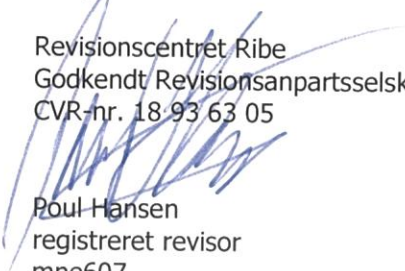
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, 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 20. december 2019

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



Poul Hansen
registreret revisor
mne607

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. 8.371.007, 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. 30.06.2019 en negativ værdi på kr. 3.582.591 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets gæld til realkreditinstitutter har været afdragsfri indtil 31. marts 2019.

I henhold til indgåede låneaftaler, skal selskabet afdrage kr. 540.000 på gæld til realkreditinstitutter i det kommende regnskabsår.

Selskabet forventes ikke at kunne fremskaffe likviditet til at overholde sin afdragsforpligtelse i det kommende år, ligesom der ikke forventes at kunne indgås en aftale med selskabets realkreditinstitut omkring yderligere afdragsfrihed på gælden.

På baggrund heraf vurderes der at være væsentlig usikkerhed omkring selskabets mulighed for at fortsætte sin drift de kommende 12 måneder fra balancedagen.

Selskabet har indhentet salgsvurdering på de 3 udlejningsejendomme, hvori der er gæld til realkreditinstitutter. Salgssummen forventes på baggrund heraf at ville være større end den regnskabsmæssige værdi af de 3 udlejningsejendomme, hvorfor der ikke er foretaget nedskrivning herpå.

Selskabet har foretaget nedskrivning af det udskudte skatteaktiv til kr. 0 som følge af væsentlig usikkerhed om, hvorvidt det udskudte skatteaktiv kan udnyttes af selskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har aktiveret et udskudt skatteaktiv på kr. 627.700, der hænger sammen med skattemæssig underskudsfræmførsel 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 der er væsentlig usikkerhed herom, hvorfor det udskudte skatteaktiv i regnskabsåret er nedskrevet til kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

Den anvendte regnskabspraksis er 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, betalinger vedr. renteswap samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0-90%

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 aconto-skatter.

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 nettorealisation sværdi.

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.

Resultatopgørelse for 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
BRUTTOFORTJENESTE		429.819	601.078
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-41.676	-31.741
Nedskrivning af omsætningsaktiver	2	<u>-606.364</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-218.221	569.337
Andre finansielle omkostninger		<u>-511.764</u>	<u>-523.080</u>
RESULTAT FØR SKAT		-729.985	46.257
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>-6.900</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-729.985</u></u>	<u><u>39.357</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		<u>-729.985</u>	<u>39.357</u>
Disponeret i alt		<u><u>-729.985</u></u>	<u><u>39.357</u></u>

Balance pr. 30. juni 2019

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>AKTIVER</u>			
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Grunde og bygninger		<u>10.952.187</u>	<u>10.993.863</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>10.952.187</u>	<u>10.993.863</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u><u>10.952.187</u></u>	<u><u>10.993.863</u></u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.500	0
Udskudt skatteaktiv		0	491.700
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.898</u>	<u>9.352</u>
Tilgodehavender i alt		<u>22.398</u>	<u>501.052</u>
Likvide beholdninger		<u>268.779</u>	<u>399.938</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u><u>291.177</u></u>	<u><u>900.990</u></u>
AKTIVER I ALT		<u><u>11.243.364</u></u>	<u><u>11.894.853</u></u>

Balance pr. 30. juni 2019

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>PASSIVER</u>			
<u>EGENKAPITAL</u>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført underskud		-2.630.034	-1.493.514
EGENKAPITAL I ALT		<u>-2.505.034</u>	<u>-1.368.514</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Gæld til realkreditinstitutter	3	<u>9.087.528</u>	<u>9.628.000</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>9.087.528</u>	<u>9.628.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		540.000	134.000
Gæld til pengeinstitutter		105.454	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		112.650	110.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.875	23.875
Anden gæld		<u>3.878.891</u>	<u>3.367.442</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>4.660.870</u>	<u>3.635.367</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>13.748.398</u>	<u>13.263.367</u>
PASSIVER I ALT		<u>11.243.364</u>	<u>11.894.853</u>
Fortsat drift	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Væsentlige usikkerheder og usædvanlige forhold	6		

Noter

Dette år

Sidste år

1. FORTSAT DRIFT

Selskabets gæld til realkreditinstitutter har været afdragsfri indtil 31. marts 2019.

I henhold til indgåede låneaftaler, skal selskabet afdrage kr. 540.000 på gæld til realkreditinstitutter i det kommende regnskabsår.

Selskabet forventes ikke at kunne fremskatte likviditet til at overholde sin afdragsforpligtelse i det kommende år, ligesom der ikke forventes at kunne indgås en aftale med selskabets realkreditinstitut omkring yderligere afdragsfrihed på gælden.

På baggrund heraf vurderes der at være væsentlig usikkerhed omkring selskabets mulighed for at fortsætte sin drift de kommende 12 måneder fra balancedagen.

Selskabet har indhentet salgsvurdering på de 3 udlejningsejendomme, hvori der er gæld til realkreditinstitutter. Salgssummen forventes på baggrund heraf at ville være større end den regnskabsmæssige værdi af de 3 udlejningsejendomme, hvorfor der ikke er foretaget nedskrivning herpå.

Selskabet har foretaget nedskrivning af det udskudte skatteaktiv til kr. 0 som følge af væsentlig usikkerhed om, hvorvidt det udskudte skatteaktiv kan udnyttes af selskabet.

2. SÆRLIGE POSTER

Nedskrivning af udskudt skatteaktiv	606.364	0
-------------------------------------	---------	---

Indgår i resultatopgørelsen under Nedskrivning af omsætningsaktiver.

3. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Restgæld der forfalder til betaling efter 5 år:

Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.920.000</u>	<u>7.463.000</u>
I alt	<u><u>6.920.000</u></u>	<u><u>7.463.000</u></u>

4. EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet har indgået leasingaftale med en restløbetid på 39 måneder og med en ydelse på kr. 3.344, i alt kr. 130.416.

Noter

Dette år

Sidste år

5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 9.627.528 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 10.421.416.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på kr. 1.400.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2019 på kr. 6.015.175. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, der pr. 30. juni 2019 udgjorde kr. 0.

6. VÆSENTLIGE USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD

Selskabet har indgået aftale om renteswap med en restgæld på kr. 8.371.007, 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. 30.06.2019 en negativ værdi på kr. 3.582.591 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 et udskudt skatteaktiv på kr. 627.700, der hænger sammen med skattemæssig underskudsfræmførsel 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 der er væsentlig usikkerhed herom, hvorfor det udskudte skatteaktiv i regnskabsåret er nedskrevet til kr. 0.