

WOODSHADE EJENDOMME ApS

Årsrapport
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/11/2012

Lars Frederiksen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden WOODSHADE EJENDOMME ApS
Vridders Bygade 45
8420 Knebel

CVR-nr: 30703405
Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012

Revisor RGD REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Samsøvej 16
8382 Hinnerup
CVR-nr: 30506804
P-enhed: 1000445538

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/12 for Woodshade Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Knebel, den 27/11/2012

Direktion

Lars Frederiksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i WOODSHADE EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for WOODSHADE EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, 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 handlinger 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.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Forbehold

Der tages forbehold for værdiansættelsen af udskudt skatteaktiv kr. 303.543, idet der ikke er udsigt til udnyttelse af de skattemæssige underskud inden for en kortere årrække.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at der har påvirket vor konklusion, skal vi gøre opmærksom på oplysningerne i note 1 omkring væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til at selskabets fortsatte drift er afhængig af selskabets kreditfaciliteter fortsættes. Ledelsen bedømmer, at de etablerede kreditfaciliteter bevares samtidig med en udvidelse heraf, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

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.

Hinnerup, 27/11/2012

Sten Platz
statsautoriseret revisor
rgd revision, statsautoriseret
revisionspartnerskab

Tage Bundgaard
registreret revisor
rgd revision, statsautoriseret
revisionspartnerskab

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje produktionsejendom til udlejning til søsterselskabet Mølle Skovly ApS samt øvrige lejere.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet blev ikke tilfredsstillende.

Lejeindtægten forventes forøget i det kommende år fra eksterne lejere således at resultatet bliver positivt. Egenkapitalen forventes at blive retableret ved fremtidige overskud.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed, hvilket jeg har bedømt positivt. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Materielle anlægsaktiver 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 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Bruttoresultat		252.275	424.296
Personaleomkostninger		-144.676	-141.415
Resultat af ordinær primær drift		107.599	282.881
Andre finansielle indtægter		231	0
Øvrige finansielle omkostninger		-439.500	-401.518
Ordinært resultat før skat		-331.670	-118.637
Ekstraordinært resultat før skat		-331.670	-118.637
Skat af årets resultat	1	82.097	30.030
Årets resultat		-249.573	88.607
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-249.573	-88.607
I alt		-249.573	-88.607

Balance 30. juni 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger		4.684.114	4.745.482
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.684.114	4.745.482
Andre værdipapirer og kapitalandele		50.000	50.000
Andre tilgodehavender		9.900	9.900
Finansielle anlægsaktiver i alt		59.900	59.900
Anlægsaktiver i alt		4.744.014	4.805.382
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125.212	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.625	2.625
Udskudte skatteaktiver		303.543	221.446
Andre tilgodehavender		0	21.264
Tilgodehavender i alt		431.380	245.335
Likvide beholdninger		0	11.958
Omsætningsaktiver i alt		431.380	257.293
AKTIVER I ALT		5.175.394	5.062.675

Balance 30. juni 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Overført resultat		-978.932	-729.359
Egenkapital i alt	3	-853.932	-604.359
Gæld til realkreditinstitutter		2.390.511	2.501.387
Gæld til banker		2.308.406	2.398.926
Anden gæld		49.200	49.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.748.117	4.959.313
Gæld til realkreditinstitutter		221.221	206.809
Gæld til banker		70.501	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.120	97.484
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		927.657	333.268
Anden gæld		31.710	70.160
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.281.209	707.721
Gældsforpligtelser i alt		6.029.326	5.667.034
PASSIVER I ALT		5.175.394	5.062.675

Noter

1. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Regulering udskudt skat	-82.097	-30.030
	-82.097	-30.030

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris, primo	5.311.142
Tilgang i årets løb	83.308
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni 2012	5.394.450
Afskrivninger, primo	-565.660
Afskrivninger på afhændede	0
Årets afskrivninger	-144.676
Afskrivninger 30. juni 2012	-710.336
Regnskabsmæssig 30. juni 2012	4.684.114

Kontant ejendomsværdi 1. oktober 2011 kr. 6.950.000

3. Egenkapital i alt

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-729.359	-249.573	-978.932
	604.359	-249.573	-853.932

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.606.254	2.501.387	110.876	1.915.428
Kreditinstitutter	2.500.868	2.418.751	110.345	1.809.394
Deposita	59.000	49.200	0	0
	5.166.122	4.969.338	221.221	3.724.822

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet selskabet er afhængig af, at der stilles de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed af selskabets pengeinstitut og andre långivere.

Selskabet har afsluttet forhandlingerne med selskabets pengeinstitut, der har bekræftet at kreditfaciliteterne og en udvidelse heraf stilles til rådighed.

Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Andelskassen Merkur er tinglyst ejerpantebrev kr. 1.500.000 i ejendommen Vrinners Bygade 45, 8420 Knebel. Den bogførte værdi udgør kr. 4.684.114. For samme engagement er tinglyst virksomhedspant i lagre, tilgodehavender og driftsmidler for kr. 3.700.000.

Der er stillet kaution overfor søsterselskabet Mølle Skovly ApS's og moderselskabet Woodshade Holding ApS mellemværende med Merkur Bank.

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring. Årsrapporten er modtaget den 14. dec 2012.