

**Woodshade Ejendomme ApS**  
CVR-nr. 30 70 34 05

**Årsrapport**

**1. juli 2012 - 30. juni 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. december 2013.

---

Lars Frederiksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Woodshade Ejendomme 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 23. december 2013

### **Direktion**

Lars Frederiksen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i Woodshade Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Woodshade Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 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 afkræftende konklusion.

#### Forbehold

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 2, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med selskabets pengeinstitut. Disse forhandlinger er indtil videre endt uden resultat. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringskik under hensyn til selskabets art og omfang.

Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

Hinnerup, den 23. december 2013

### **rgd revision**

statsautoriseret revisionspartnerselskab

Sten Platz  
statsautoriseret revisor

Tage Bundgaard, HD  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Woodshade Ejendomme ApS Vrinneres Bygade 45 8420 Knebel
	CVR-nr.: 30 70 34 05
	Hjemsted: 8420 Knebel
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Lars Frederiksen
<b>Revision</b>	rgd revision, statsautoriseret revisionspartnerselskab, Samsøvej 16, 8382 Hinnerup
<b>Modervirksomhed</b>	Woodshade Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Woodshade Ejendomme 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet, el og vand regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

Grunde og bygninger og andre anlæg 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.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg	10 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraxis

---

### 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>627.391</b>	<b>250.549</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-147.832	-144.676
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>479.559</b>	<b>105.873</b>
Andre finansielle indtægter	0	231
3 Øvrige finansielle omkostninger	-437.471	-437.774
<b>Resultat før skat</b>	<b>42.088</b>	<b>-331.670</b>
Skat af årets resultat	-11.684	82.097
<b>Årets resultat</b>	<b>30.404</b>	<b>-249.573</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	30.404	0
Disponeret fra overført resultat	0	-249.573
<b>Disponeret i alt</b>	<b>30.404</b>	<b>-249.573</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	4.567.844	4.684.113
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.567.844</u>	<u>4.684.113</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	50.000	50.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.617.844</u></b>	<b><u>4.734.113</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	480.544	125.212
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.625	2.625
5	Udskudte skatteaktiver	291.859	303.543
	Andre tilgodehavender	9.900	9.900
	Tilgodehavender i alt	<u>784.928</u>	<u>441.280</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>784.928</u></b>	<b><u>441.280</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.402.772</u></b>	<b><u>5.175.393</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-948.528	-978.932
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-823.528</b>	<b>-853.932</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	2.273.842	2.390.511
8	Gæld til pengeinstitutter	2.216.631	2.308.406
	Deposita	58.000	49.200
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.548.473</u>	<u>4.748.117</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	233.544	221.221
	Gæld til pengeinstitutter	69.826	70.501
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	58.461	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	145.608	45.482
	Gæld til tilknyttede virksomheder	933.377	927.657
	Anden gæld	233.322	16.347
	Periodeafgrænsningsposter	3.689	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.677.827</u>	<u>1.281.208</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.226.300</u></b>	<b><u>6.029.325</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.402.772</u></b>	<b><u>5.175.393</u></b>
<b>9</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er at eje produktionsejendom til udlejning.		
<b>2. Usikkerhed om going concern</b>		
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 er i forhandlinger med selskabets pengeinstitut. Forhandlingerne er ikke afsluttede, men det bedømmes at forhandlingerne afsluttes med et positivt resultat.		
Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.		
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	45.520	36.324
Andre renteomkostninger	391.951	401.450
	<u>437.471</u>	<u>437.774</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. juli 2012		5.394.449
Tilgang		31.563
<b>Kostpris 30. juni 2013</b>		<u>5.426.012</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2012		710.336
Årets afskrivninger		147.832
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2013</b>		<u>858.168</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013</b>		<u>4.567.844</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012		<u>6.600.000</u>

## Noter

---

	<u>30/6 2013</u>	<u>30/6 2012</u>
<b>5. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver 1. juli 2012	303.543	221.446
Udskudt skat af årets resultat	<u>-11.684</u>	<u>82.097</u>
	<b><u>291.859</u></b>	<b><u>303.543</u></b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	214.542	177.585
Fremført underskud fra tidligere år	<u>77.317</u>	<u>125.958</u>
	<b><u>291.859</u></b>	<b><u>303.543</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2012	-978.932	-729.359
Årets overførte overskud eller underskud	<u>30.404</u>	<u>-249.573</u>
	<b><u>-948.528</u></b>	<b><u>-978.932</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.390.691	2.501.387
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-116.849</u>	<u>-110.876</u>
	<b><u>2.273.842</u></b>	<b><u>2.390.511</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.737.782</u>	<u>1.882.858</u>
<b>8. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.333.326	2.418.751
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-116.695</u>	<u>-110.345</u>
	<b><u>2.216.631</u></b>	<b><u>2.308.406</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.645.390</u>	<u>1.805.589</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		

## Noter

---

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

**10. Eventualposter**

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. juni 2013 i alt 6.381 t.kr.