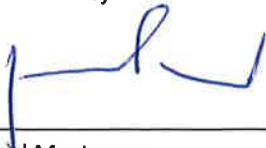


Ejendomsanpartsselskabet Rønnevænget

CVR-nummer 25 24 23 19

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. maj 2014



Poul Mortensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsanpartsselskabet Rønnevænget
Boelskilde 41
7120 Vejle Øst

Hjemstedskommune: Vejle
CVR-nummer: 25 24 23 19
Regnskabsperiode: 1. januar 2013 - 31. december 2013

Direktion

Poul Mortensen

Pengeinstitut

Jyske Bank
Enghavevej 32
7100 Vejle

Revisor

Dansk Revision Esbjerg
Registreret revisionsaktieselskab
Smedevej 33, Postboks 3059
6710 Esbjerg V

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsanpartsselskabet Rønnevænget.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, 23. Maj 2014

Direktionen:



Poul Mortensen

Revision af årsrapport

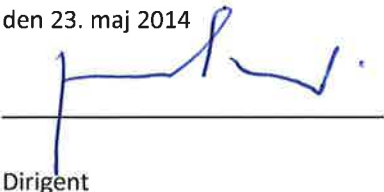
Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den 23. maj 2014



Dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Rønnevænget

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Rønnevænget for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 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, at 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 vurderingen 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

I relation til grunde og bygninger er vi alene i besiddelse af ejendomsmæglervurdering pr. 11. marts 2013, hvilken værdi fortsat er anvendt pr. 31. december 2013. Der har i 2013 ikke været handel med bygninger, og vi har derfor ikke været i stand til at vurdere om omtalte vurdering pr. 11. marts 2013 fortsat er i overensstemmelse med den faktiske værdi.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 -

Den uafhængige revisors erklæringer

31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Det er endnu usikkert, om der opnås tilsagn om finansiering af driften i de først-kommende år. Ledelsen bedømmer, at ønsket om finansiering vil blive imødekommet, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelse beretningen, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg V, 23. Maj 2014

Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab



Torben Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre ejendomme med salg eller udlejning for øje.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen. Den manglende likviditet er forbedret med indskud fra kapitalejer på DKK 1.110.708 januar 2013 samt yderligere DKK 80.000 i oktober 2013. Dette har dog ikke været tilstrækkeligt til at finansiere driften i året eller det kommende år, hvor man således er afhængig af at pengeinstituttet stiller den manglende likviditet til rådighed. Foreløbig har man en aftale der udløber 30. juni 2014.

Den manglende likviditet forventes afhjulpet ved salg af ejendomme, aftale med pengeinstitut eller yderligere indskud fra kapitalejer.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Med virkning fra den 1. januar 2013 er grunde og bygninger klassificeret som varelager i stedet for materielle anlægsaktiver. Ændringen påvirker hverken resultat eller egenkapital. Ændringen er også foretaget i sammenligningstallene.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt hensættelse til tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Anvendt regnskabspraksis

posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Varebeholdninger

Grunde og bygninger måles til vurderet pris fratrukket salgsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

	2013	2012
Note	DKK	1.000 DKK
Resultatopgørelse		
Perioden 1. januar - 31. december		
Bruttofortjeneste	1.544	1.253
Afskrivninger, anlægsaktiver	0	222
Resultat før finansielle poster	1.544	1.476
Finansielle indtægter	86.082	134
Finansielle omkostninger	394.785	-1.003
Resultat før skat	482.411	607
Skat af årets resultat	67.233	-298
Årets resultat	549.644	309
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat primo	1.194.156	885
Årets resultat	549.644	309
Til disposition i alt	1.743.800	1.194
Overført resultat ultimo	1.743.800	1.194
Resultatdisponering i alt	1.743.800	1.194

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	3.820.595	3.821
	Opskrivninger primo	1.489.405	1.489
	Varebeholdninger	5.310.000	5.310
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.712.397	2.228
	Tilgodehavender	1.712.397	2.228
	Omsætningsaktiver i alt	7.022.397	7.538
	Aktiver i alt	7.022.397	7.538

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	1.743.800	1.194
1	Egenkapital i alt	1.943.800	1.394
	Hensættelser til udskudt skat	307.456	375
	Hensatte forpligtelser	307.456	375
	Gæld til realkreditinstitutter	2.071.102	2.388
2	Langfristede gældsforpligtelser	2.071.102	2.388
	Gæld til realkreditinstitutter	317.000	234
	Kreditinstitutter	2.370.538	3.136
	Anden gæld	12.500	11
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.700.038	3.381
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	5.078.596	6.143
	Passiver i alt	7.022.397	7.538
3	Usikkerheder om going concern		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2013	2012	
Noter		DKK	1.000 DKK	
1	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	200	1.194	1.394
	Årets resultat	0	550	550
	Egenkapital ultimo	200	1.744	1.944
2	Langfristede gældsforpligtelser			
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	791.000	1.115	
3	Usikkerheder om going concern			
	Usikkerhed i forbindelse med going concern er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises			
4	Eventualforpligtelser			
	Ingen.			
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
	Udover realkreditgældens sikkerhed i ejendommene er til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. DKK 2.280.000 Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 5.310.000.			