

E 45 ERHVERVSUDLEJNING ApS

Lundagervej 31
8722 Hedensted

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/02/2017

Jørgen Schelde Andersen
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 E 45 ERHVERVSUDLEJNING ApS
Lundagervej 31
8722 Hedensted

CVR-nr: 11931642
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Revisor ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
Holmboes Alle 12
8700 Horsens
DK Danmark
CVR-nr: 30700228
P-enhed: 1017525219

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for E 45 Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 17/01/2017

Direktion

Morten Kristoffer Larsen

Bestyrelse

Eva Ilse Pedersen

Morten Kristoffer Larsen

Chris Kristoffer Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i E 45 ERHVERVSUDLEJNING ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for E 45 ERHVERVSUDLEJNING ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Horsens, 17/01/2017

Aslak Linde
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er handel og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat levede op til forventningerne og anses af selskabets ledelse som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Der forventes et positivt resultat i 2016/17.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes.

Anvendelse af årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelser

- Omsætningen vises af hensyn til særlige konkurrencemæssige forhold ikke, hvilket er i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, stk. 1

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af huslejeindtægter m.m., direkte omkostninger vedr. nettoomsætningen samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedr. udlejningsejendomme, administration og husleje.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver samt avance og tab ved løbende udskiftning af anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Såfremt materielle anlægsaktiver har en højere værdi end kostpris med fradrag af afskrivninger, opskrives til denne højere værdi. Opskrivningen med fradrag af udskudt skat henlægges til "Reserve for opskrivning" under egenkapitalen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi samt med tillæg af opskrivning, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20 - 40 år
Kontorinventar og andet driftsmateriel	5 år

Der afskrives ikke på grunde.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivning af materielle anlægsaktiver i forhold til kostprisen efter fradrag af udskudt skat.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i alt væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		7.286.856	7.129.587
Personaleomkostninger	1	-807.805	-578.309
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-5.845.225	-6.372.273
Resultat af ordinær primær drift		633.826	179.005
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		571.000	415.000
Andre finansielle indtægter		97.977	77.034
Øvrige finansielle omkostninger		-648.889	-782.880
Ordinært resultat før skat		653.914	-111.841
Skat af årets resultat	3	-123.978	29.218
Årets resultat		529.936	-82.623
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		37.000.000	0
Overført resultat		-36.470.064	-82.623
I alt		529.936	-82.623

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		146.500.000	177.037.445
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		969.373	459.529
Materielle anlægsaktiver i alt	4	147.469.373	177.496.974
Anlægsaktiver i alt		147.469.373	177.496.974
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		294.114	100.638
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.637.258	33.376.951
Tilgodehavender i alt		1.931.372	33.477.589
Likvide beholdninger		1.264.600	87.087
Omsætningsaktiver i alt		3.195.972	33.564.676
Aktiver i alt		150.665.345	211.061.650

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	5	4.501.000	4.501.000
Reserve for opskrivninger		63.312.512	78.000.000
Overført resultat		12.513.588	48.983.652
Egenkapital i alt	6	80.327.100	131.484.652
Hensættelse til udskudt skat		14.347.000	19.523.000
Hensatte forpligtelser i alt		14.347.000	19.523.000
Gæld til realkreditinstitutter		48.762.005	53.052.687
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	48.762.005	53.052.687
Gæld til realkreditinstitutter		4.299.141	4.285.814
Leverandører af varer og tjenesteydelser		161.557	210.594
Skyldig selskabsskat		1.504.135	1.131.310
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.264.407	1.373.593
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.229.240	7.001.311
Gældsforpligtelser i alt		55.991.245	60.053.998
Passiver i alt		150.665.345	211.061.650

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	790.747	565.368
Andre omkostninger til social sikring	17.058	12.941
	807.805	578.309

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bygninger	6.960.494	6.640.128
Kontorinventar og andet driftsmateriel	213.042	125.206
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	-1.328.311	-393.061
	5.845.225	6.372.273

3. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	1.157.353	346.782
Ændring af udskudt skat	-1.033.375	-376.000
	123.978	-29.218

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Kontorinventar og andet driftsmateriel kr.
Kostpris primo	118.976.963	2.746.528
Tilgang	97.147	722.886
Afgang	-5.563.273	0
Kostpris ultimo	113.510.837	3.469.414
Opskrivninger primo	100.000.000	0
Årets regulering	-18.830.113	0
Opskrivninger ultimo	81.169.887	0
Af- og nedskrivning primo	41.939.518	2.286.999
Årets afskrivning	6.960.494	213.042
Tilbageførsel ved afgang	-719.288	0
Af- og nedskrivning ultimo	-48.180.724	-2.500.041
Regnskabsmæssig værdi ultimo	146.500.000	969.373

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi eksklusiv opskrivninger udgør TDKK 93.300.

5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 4.501 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

6. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for opskrivning kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	4.501.000	78.000.000	48.983.652	131.484.652
Udloddet udbytte i året			-37.000.000	-37.000.000
Regulering opskrivning		-14.687.488		-14.687.488
Årets resultat			529.936	529.936
Egenkapital ultimo	4.501.000	63.312.512	12.513.588	80.327.100

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	53.061.146	4.299.141	49.643.998	32.265.552
	53.061.146	4.299.141	49.643.998	32.265.552

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab (Euro Steel 1988 ApS).

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter TDKK 53.943, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør TDKK 137.387.