

# **E. L. EJENDOMSSELSKAB HORSENS ApS**

Randersvej 204  
8200 Aarhus N

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**16/12/2016**

---

**Peter Lautrup**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** E. L. EJENDOMSSELSKAB HORSENS ApS  
Randersvej 204  
8200 Aarhus N

Telefonnummer: 86104111

CVR-nr: 12393016

Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

**Bankforbindelse** Nykredit Bank A/S  
8700 Horsens

**Revisor** RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov  
DK Danmark  
CVR-nr: 31574994  
P-enhed: 1014531323

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for E.L. Ejendomsselskab Horsens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 02/12/2016

## Direktion

Niels Stage Laursen

## Bestyrelse

Peter Lautrup

Jens Stage Laursen

Margrete Stage Jakobsen

Karen Stage Petersen

Niels Stage Laursen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i E. L. EJENDOMSSELSKAB HORSENS ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for E. L. EJENDOMSSELSKAB HORSENS 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.

Risskov, 02/12/2016

Tore Christensen  
Statsautoriseret revisor  
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 31574994

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et tilfredsstillende resultat.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E.L. Ejendomsselskab Horsens ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen minus ejendommens driftsomkostninger som omfatter ejendomsskat, forsikringer, reparation og vedligeholdelse, el, vand og varme samt omkostninger til administration m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter omkostninger til lønninger, honorarer samt sociale bidrag 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af periodens resultat

Periodens skat, som består af periodens aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til periodens resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Balance

### Investeringsjendomme

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivning til en værdi der er mindre end kostprisen, indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt omkostning med bruttobeløbet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under "Avance ved køb og salg af ejendomme".

### 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 regnskabsperioder.

### Andre værdipapirer

Andre værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### 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 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 beskattingsregler, 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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 - 2016. 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.705.901</b>	<b>1.389.049</b>
Personaleomkostninger .....	1	-187.225	-198.203
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.518.676</b>	<b>1.190.846</b>
Andre finansielle indtægter .....		219.609	161.795
Øvrige finansielle omkostninger .....		-836.425	-536.721
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>901.860</b>	<b>815.920</b>
Skat af årets resultat .....	2	-188.051	-168.781
<b>Årets resultat .....</b>		<b>713.809</b>	<b>647.139</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		713.809	647.139
<b>I alt .....</b>		<b>713.809</b>	<b>647.139</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		36.154.768	36.029.842
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>36.154.768</b>	<b>36.029.842</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>36.154.768</b>	<b>36.029.842</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	4.203
Tilgodehavende skat .....		14.000	44.000
Andre tilgodehavender .....		63.900	28.350
Periodeafgrænsningsposter .....		93.585	105.432
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>171.485</b>	<b>181.985</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		2.213.316	2.155.802
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>2.213.316</b>	<b>2.155.802</b>
Likvide beholdninger .....		161.943	72.165
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.546.744</b>	<b>2.409.952</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>38.701.512</b>	<b>38.439.794</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		204.000	204.000
Overført resultat .....		14.552.396	14.138.587
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>14.756.396</b>	<b>14.342.587</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		4.159.395	3.971.344
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.159.395</b>	<b>3.971.344</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		16.261.533	16.929.392
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.261.533</b>	<b>16.929.392</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		670.195	670.758
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		1.136.649	1.142.069
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.717.344	1.383.644
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.524.188</b>	<b>3.196.471</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>19.785.721</b>	<b>20.125.863</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>38.701.512</b>	<b>38.439.794</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	252.603	317.400
Overført til vedligeholdelse	-75.275	-129.050
Skattefri befordringsgodtgørelse	802	1.882
Andre omkostninger til social sikring	9.095	7.971
	<u>187.225</u>	<u>198.203</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-188.038	-168.781
	<u>-188.038</u>	<u>-168.781</u>

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld opr. kr. 20.050.000 med en restgæld pr. 30. september 2016 på 17.010.200 kr. er der udstedt pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendom, hvis bogførte værdi pr. 30. september 2016 udgør 36.154.768 kr.

Selskabet har påtaget sig følgende kontraktlige forpligtelser på 2 renteswaps:

Hovedstol i dkr., variabel rente Cibor 3M, udløb 29.12.2017, kr.5.000.000

Hovedstol i dkr., fast rente 1.37%, udløb 29.12.2017, kr.5.000.000

Hovedstol i dkr., variabel rente Cibor 3M, udløb 30.12.2022 kr. 10.000.000

Hovedstol i dkr., fast rente 2,24%, udløb 30.12.2022, kr. 10.000.000

## 4. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller 5 % af selskabskapitalen:

Niels Stage Laursen  
Karen Stage Pedersen  
Jens Stage Laursen  
Margrete Stage Jakobsen

### Nærtstående parter

Niels Stage Laursen - direktør, bestyrelsesmedlem og kapitalejer  
Karen Stage Pedersen - bestyrelsesmedlem og kapitalejer  
Jens Stage Laursen - bestyrelsesmedlem og kapitalejer  
Margrete Stage Jakobsen - bestyrelsesmedlem og kapitalejer  
Peter Lautrup - bestyrelsesmedlem