

EA Ejendomme A/S

Kanehaven 2, 8240 Risskov
CVR-nr. 24 21 06 18

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.11.16

Peder Malmkjær
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

EA Ejendomme A/S
Kanehaven 2
8240 Risskov
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 24 21 06 18

Bestyrelse

Erling Leonhard Nielsen, formand
Vakant
Peder Malmkjær

Direktion

Peder Malmkjær

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Djurslands Bank A/S
Danske Bank A/S

Modervirksomhed

P.E. Holding, Voldum ApS, Aarhus

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for EA Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. november 2016

Direktionen

Peder Malmkjær

Bestyrelsen

Erling Leonhard Nielsen
Formand

Vakant

Peder Malmkjær

Til kapitalejeren i EA Ejendomme A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for EA Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 30. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ivan Madsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed vedrørende særligt erhvervsejendomme, herunder finansiering mv. samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af selskabets lejemål.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK -389.166 mod DKK -52.104 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.808.802.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Årets resultat er dog påvirket af en nedskrivning af selskabets ejendom på Tornebakken. Ejendommen er afhændet efter statusdagen til den nedskrevne værdi.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Lejeindtægter	921.140	799.986
	Ejendomsomkostninger	-215.429	-278.906
	Andre eksterne omkostninger	-46.399	-28.335
	Resultat før af- og nedskrivninger	659.312	492.745
1	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-658.676	-66.335
	Resultat af primær drift	636	426.410
	Andre finansielle indtægter	2.580	2.235
2	Andre finansielle omkostninger	-486.886	-501.661
	Finansielle poster i alt	-484.306	-499.426
	Resultat før skat	-483.670	-73.016
3	Skat af årets resultat	94.504	20.912
	Årets resultat	-389.166	-52.104
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-389.166	-52.104
	I alt	-389.166	-52.104

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	13.326.916	13.393.251
4	Materielle anlægsaktiver i alt	13.326.916	13.393.251
	Anlægsaktiver i alt	13.326.916	13.393.251
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	1.797.500	2.389.841
	Varebeholdninger i alt	1.797.500	2.389.841
	Tilgodehavende selskabsskat	0	20.763
	Andre tilgodehavender	307.636	255.488
	Periodeafgrænsningsposter	14.128	7.000
	Tilgodehavender i alt	321.764	283.251
	Likvide beholdninger	0	22.850
	Omsætningsaktiver i alt	2.119.264	2.695.942
	Aktiver i alt	15.446.180	16.089.193

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for opskrivninger	1.219.965	1.219.965
	Overført resultat	-411.163	-21.997
5	Egenkapital i alt	1.808.802	2.197.968
	Hensættelser til udskudt skat	510.210	642.548
	Hensatte forpligtelser i alt	510.210	642.548
	Gæld til realkreditinstitutter	6.665.762	6.990.211
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.665.762	6.990.211
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	324.336	319.643
	Gæld til kreditinstitutter	3.543.932	3.531.664
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	314.493	332.372
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.110.610	2.019.626
	Selskabsskat	37.834	0
	Anden gæld	123.163	47.895
	Periodeafgrænsningsposter	7.038	7.266
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.461.406	6.258.466
	Gældsforpligtelser i alt	13.127.168	13.248.677
	Passiver i alt	15.446.180	16.089.193

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	75

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomsportefølje er beboelsesejendomme til udlejning. Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	66.335	66.335
Nedskrivning af materielle anlægsaktiver	592.341	0
I alt	658.676	66.335
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	81.891	76.102
Øvrige finansielle omkostninger	404.995	425.559
I alt	486.886	501.661
3. Skatter		
Årets aktuelle skat	37.884	0
Årets udskudte skat	-132.385	-20.912
Regulering af tidligere års skat	-3	0
I alt	-94.504	-20.912

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.06.15	12.254.708
Kostpris pr. 30.06.16	12.254.708
Opskrivninger pr. 30.06.15	1.564.057
Opskrivninger pr. 30.06.16	1.564.057
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	425.514
Afskrivninger i året	66.335
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	491.849
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	13.326.916

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>			
Saldo pr. 01.07.14	1.000.000	1.219.965	30.107
Forslag til resultatdisponering	0	0	-52.104
Saldo pr. 30.06.15	1.000.000	1.219.965	-21.997
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16</i>			
Saldo pr. 01.07.15	1.000.000	1.219.965	-21.997
Forslag til resultatdisponering	0	0	-389.166
Saldo pr. 30.06.16	1.000.000	1.219.965	-411.163

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	324.336	5.325.121	6.990.098	7.309.854
I alt	324.336	5.325.121	6.990.098	7.309.854

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.990 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.124.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev i Tornebakken i alt t.DKK 1.100 til sikkerhed for Djurslands Bank's mellemværende med P.E. Holding, Voldum A/S.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev i Skansegade i alt t.DKK 3.500 til sikkerhed for mellemværende i Danske Bank.