

EH Ejendom A/S
CVR-nr. 25398343
Stæremosegårdsvej 30
5230 Odense M

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2016

Dirigent

Navn: Søren Engel

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EH Ejendom A/S
Stæremosegårdsvej 30
5230 Odense M

CVR-nr.: 25398343
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Søren Engel
Bo Hansen
Finn Sandgaard Andersen
Morten Aleksandr Engel

Direktion

Bo Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for EH Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.05.2016

Direktion

Bo Hansen

Bestyrelse

Søren Engel

Bo Hansen

Finn Sandgaard Andersen

Morten Aleksandr Engel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EH Ejendom A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EH Ejendom A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Slagelse, den 27.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Stampe
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendom til moderselskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 216 t.kr. mod 228 t.kr. sidste år.

Årets resultat vurderes som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer, at resultatet bliver på samme niveau for 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har som følge af førtidsimplementering af ændringer i årsregnskabsloven foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis vedrørende henlæggelse til reserve for opskrivningshenlæggelser på egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger er i 2015 som følge heraf nedsat med 509 t.kr., som er modregnet på overført overskud eller underskud. Resultat og balancesum er uændret.

Sammenligningstallene for 2015 er tilpasset i henhold til den ændrede regnskabspraksis, således at reserve for opskrivninger er nedsat med 453 t.kr., som er modregnet på overført overskud eller underskud. Resultat og balancesum er uændret.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i den periode, lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 10-25 år

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		676.547	677
Af- og nedskrivninger	1	(282.751)	(274)
Driftsresultat		393.796	403
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	20
Andre finansielle omkostninger		(121.516)	(132)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		272.280	291
Skat af ordinært resultat	2	(55.899)	(63)
Årets resultat		216.381	228
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		750.000	200
Overført resultat		(533.619)	28
		216.381	228

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>5.320.227</u>	<u>5.603</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.320.227</u>	<u>5.603</u>
 Anlægsaktiver		 <u>5.320.227</u>	 <u>5.603</u>
 Likvide beholdninger		 <u>1.025.364</u>	 <u>937</u>
Omsætningsaktiver		 <u>1.025.364</u>	 <u>937</u>
 Aktiver		 <u>6.345.591</u>	 <u>6.540</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500
Reserve for opskrivninger		905.639	1.415
Overført overskud eller underskud		47.759	72
Forslag til udbytte for regnskabsåret		750.000	200
Egenkapital		<u>2.203.398</u>	<u>2.187</u>
Udskudt skat	5	597.859	627
Hensatte forpligtelser		<u>597.859</u>	<u>627</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.083.455	3.347
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.083.455</u>	<u>3.347</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	273.000	268
Skyldig selskabsskat		85.038	35
Anden gæld		102.841	76
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>460.879</u>	<u>379</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.544.334</u>	<u>3.726</u>
Passiver		<u>6.345.591</u>	<u>6.540</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.415.058	71.959	200.000	2.187.017
Ændring i regnskabspraksis	0	(509.419)	509.419	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(533.619)</u>	<u>750.000</u>	<u>216.381</u>
Egenkapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>905.639</u>	<u>47.759</u>	<u>750.000</u>	<u>2.203.398</u>

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	282.751	274
	<u>282.751</u>	<u>274</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	85.038	35
Ændring af udskudt skat	(29.139)	37
Effekt af ændrede skattesatser	0	(9)
	<u>55.899</u>	<u>63</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		6.149.472
Kostpris ultimo		<u>6.149.472</u>
Opskrivninger primo		1.814.178
Opskrivninger ultimo		<u>1.814.178</u>
Af- og nedskrivninger primo		(2.360.672)
Årets afskrivninger		(282.751)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(2.643.423)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.320.227</u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital		<u>Nominel værdi kr.</u>
Aktier	1.000	500.000
	<u>1.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	596.273	625
Gældsforpligtelser	<u>1.586</u>	<u>2</u>
	<u>597.859</u>	<u>627</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>268</u>	<u>273.000</u>	<u>3.083.455</u>	<u>1.979.000</u>
	<u>268</u>	<u>273.000</u>	<u>3.083.455</u>	<u>1.979.000</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Seri Q Sign A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.320.227 kr.

9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Seri Q Sign A/S, Odense