

Eriksen Projektudvikling A/S

Vestergade 83, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 25 59 89 03

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.11.16

K.E.Juul Larsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 17

Selskabet

Eriksen Projektudvikling A/S
Vestergade 83
8000 Aarhus C
Telefon: 86 20 92 11
Hjemsted: Aarhus C
CVR-nr.: 25 59 89 03

Bestyrelse

Jan Kvolbæk Poulsen, formand
K. E. Juul Larsen
Freddie Eriksen

Direktion

Freddie Eriksen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sydbank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Eriksen Projektudvikling 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. september 2016

Direktionen

Freddie Eriksen

Bestyrelsen

Jan Kvolbæk Poulsen
Formand

K. E. Juul Larsen

Freddie Eriksen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Eriksen Projektudvikling A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Eriksen Projektudvikling 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Viborg, den 30. september 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste	3.993.310	2.548.058
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.493.000	1.946.014
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-88.389	86.334
Resultat af primær drift	6.397.921	4.580.406
Andre finansielle indtægter	2.795	77.278
Andre finansielle omkostninger	-764.562	-926.658
Resultat før skat	5.636.154	3.731.026
2 Skat af årets resultat	-1.240.275	-848.557
Årets resultat	4.395.879	2.882.469
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	4.395.879	2.882.469
I alt	4.395.879	2.882.469

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	80.312.002	77.819.002
3	Materielle anlægsaktiver i alt	80.312.002	77.819.002
	Andre værdipapirer og kapitalandele	41.800	63.950
	Finansielle anlægsaktiver i alt	41.800	63.950
	Anlægsaktiver i alt	80.353.802	77.882.952
	Råvarer og hjælpematerialer	8.436.026	8.603.376
	Varebeholdninger i alt	8.436.026	8.603.376
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	102.670	6.802
	Andre tilgodehavender	12.611	38.228
	Tilgodehavender i alt	115.281	45.030
	Likvide beholdninger	2.344.065	1.147.157
	Omsætningsaktiver i alt	10.895.372	9.795.563
	Aktiver i alt	91.249.174	87.678.515

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	675.900	675.900
	Overført resultat	34.391.146	29.995.267
4	Egenkapital i alt	35.067.046	30.671.167
	Hensættelser til udskudt skat	9.382.072	8.539.887
	Hensatte forpligtelser i alt	9.382.072	8.539.887
	Gæld til realkreditinstitutter	42.755.957	43.981.927
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.755.957	43.981.927
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.315.299	1.293.998
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.353.593	2.606.752
	Selskabsskat	397.089	42.123
	Anden gæld	978.118	542.661
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.044.099	4.485.534
	Gældsforpligtelser i alt	46.800.056	48.467.461
	Passiver i alt	91.249.174	87.678.515

6 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer samt låneomkostninger.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

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

Ubebyggede grunde til videreudvikling måles i balancen til kostpris, dog til nettorealiseringspris, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af erhvervelse af faste ejendomme med henblik på at udvikle disse samt forestå administrationen heraf.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2. Skatter		
Årets aktuelle skat	398.090	42.512
Årets udskudte skat	842.185	806.045
I alt	1.240.275	848.557

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	45.732.897
Kostpris pr. 30.06.16	45.732.897
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	32.086.105
Dagsværdireguleringer i året	2.493.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	34.579.105
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	80.312.002

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelsen af dagsværdi er baseret på en forventet nettoleje og en individuel tilpasset afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	675.900	27.112.798
Betalt udbytte	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	2.882.469
Saldo pr. 30.06.15	675.900	29.995.267

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	675.900	29.995.267
Forslag til resultatdisponering	0	4.395.879
Saldo pr. 30.06.16	675.900	34.391.146

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014/15 DKK	2013/14 DKK	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Saldo, primo	675.900	675.900	675.900	675.900
Saldo, ultimo	675.900	675.900	675.900	675.900

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	13.518	50

5. 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	1.315.299	33.735.011	44.071.256	45.275.925

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 44.071 er der givet pant i investeringsejendomme og ubebyggede grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 87.036.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.400, der giver pant i investeringsejendomme og ubebyggede grunde med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 50.532. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.