

# **EJENDOMSSELSKABET EOS 4 ApS**

Banegårdspladsen 4  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/06/2016**

---

**Ejler Jørgensen**  
**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
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

EJENDOMSSELSKABET EOS 4 ApS  
Banegårdspladsen 4  
7100 Vejle

CVR-nr: 25765400  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
7100 Vejle  
DK Danmark

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet EOS 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27/05/2016

### **Direktion**

Olaf Haahr

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET EOS 4 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET EOS 4 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note ”usikkerhed ved indregning måling” og ledelsesberetningens afsnit ”Usikkerhed ved indregning og måling”, hvori ledelsen redegør for usikkerheden omkring indregning og måling af selskabets grund og bygning.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note ”Usikkerhed ved going concern” og ledelsesberetningens afsnit ”Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold”, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det er usikkert, om der opnås aftale med finansieringspartnere om eftergivelse af gæld, såfremt et salg af ejendommen ikke kan indfri de nuværende gældsforpligtelser.

## 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.

Vejle, 27/05/2016

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR: 20222670

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets grund og bygning, der er indregnet i balancen med 30 mio kroner, er sat til salg for 40 mio kroner. Der er for nærværende ikke indledt konkrete salgsforhandlinger. Derfor kan der være knyttet en vis usikkerhed til indregningen af grund og bygning. Ledelsen har med baggrund i de aktuelle lejeindtægter, liebhaveri og centrale beliggenhed i Vejle's centrum, valgt at værdiansætte grund og bygning regnskabsmæssigt til den angivne værdi.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets primære drift er forløbet planmæssigt og positivt.

Selskabets grund og bygning er udlejet for hele 2016 til Haahr-Gruppens hovedselskab og derfor forventes et positivt resultat for året 2016.

Gruppens hovedbankforbindelse, SparNordBank, har afgivet en hensigtserklæring om at yde gruppens hovedselskab kredit/likviditet til at sikre driften i 2016.

Den nuværende lejekontrakt udløber pr. 31. december 2016. Derefter er selskabets fortsatte drift afhængig af genudlejning til det eksisterende huslejeniveau eller gennemførelse af et salg af ejendommen.

Således kan selskabets fortsatte drift efter 31. december 2016 være afhængig af, at salgsprovenuet ved salg af ejendommen er tilstrækkeligt til indfrielse af selskabets gældsforpligtelser. Alternativt, at selskabet opnår en aftale med kreditinstitutter om en gældseftergivelse.

Der er således betydelig usikkerhed om selskabet fortsatte drift efter 31. december 2016.

Det er ledelsens vurdering at aflæggelse af selskabets årsrapport efter realisationsprincippet ikke vil medføre væsentlige ændringer til den nuværende indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

Selskabet har pr. balancedagen tabt sin kapital. Selskabets ledelse vil inden udgangen af 2016 fremlægge en plan for kapitalens reetablering.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Udover det ovenfor anførte er der ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter balancedagen.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet EOS 4 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med den ændring at påvirkningen af afledte instrumenter, der tidligere var noteoplyst, nu er indregnet i balancen i henhold til nedennævnte. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstallene.

### Afledte finansielle instrumenter

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles enten til balancedagens valutakurs, eller indgåede valutakurssikringer. Forskellen mellem balancedage værdi og værdien på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af selskabets ejendom måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivninger beregnes lineært over den forventede økonomiske levetid, som for koncernens domicil ejendom er fastsat til 100 år, da der er tale om en historisk og centralt beliggende bygning i Vejle.



Fortjenesten eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets kattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		1.997.354	1.958.000
Eksterne omkostninger .....		-154.335	-65.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.843.019</b>	<b>1.893.000</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-5.000.000	-4.914.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-3.156.981</b>	<b>-3.021.000</b>
Andre finansielle indtægter .....		3.184	28.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-1.478.892	-2.165.000
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-4.632.689</b>	<b>-5.158.000</b>
Skat af årets resultat .....	1	0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-4.632.689</b>	<b>-5.158.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-4.632.689	-5.158.000
<b>I alt .....</b>		<b>-4.632.689</b>	<b>-5.158.000</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		30.000.000	35.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>30.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>30.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
Andre tilgodehavender .....		352.197	351.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>352.197</b>	<b>351.000</b>
Likvide beholdninger .....		336	45.000
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>352.533</b>	<b>396.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>30.352.533</b>	<b>35.396.000</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		600.000	600.000
Overført resultat .....		-8.837.372	-4.695.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-8.237.372</b>	<b>-4.095.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		27.160.000	27.160.000
Kreditinstitutter i øvrigt .....		8.611.018	8.822.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.348.507	2.839.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>38.119.525</b>	<b>38.821.000</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		193.168	428.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		277.212	242.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>470.380</b>	<b>670.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>38.589.905</b>	<b>39.491.000</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>30.352.533</b>	<b>35.396.000</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	600.000	-4.694.950	-4.094.950
Betalt udbytte .....		0	0
Nettoregulering af sikringsinstrumenter .....		490.267	490.267
Årets resultat .....		-4.632.689	-4.632.689
Egenkapital, ultimo .....	600.000	-8.837.372	-8.237.372

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	39.914.348
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>39.914.348</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-4.914.348
Årets afskrivning	-5.000.000
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-9.914.348</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>30.000.000</u></b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	27.160.000	0	27.160.000	13.925.548
Kreditinstitutter	8.611.018	220.000	8.391.018	7.511.018
	<b><u>35.771.018</u></b>	<b><u>220.000</u></b>	<b><u>35.551.018</u></b>	<b><u>21.436.566</u></b>

#### **4. Oplysning om usikkerhed om going concern**

Den nuværende lejekontrakt udløber pr. 31. december 2016. Derefter er selskabets fortsatte drift afhængig af genudlejning til det eksisterende huslejeniveau eller gennemførelse af et salg af ejendommen.

Således kan selskabets fortsatte drift efter 31. december 2016 være afhængig af, at salgsprovenuet ved salg af ejendommen er tilstrækkeligt til indfrielse af selskabets gældsforpligtelser. Alternativt, at selskabet opnår en aftale med kreditinstitutter om en gældseftergivelse.

Der er således betydelig usikkerhed om selskabet fortsatte drift efter 31. december 2016.

Det er ledelsens vurdering at aflæggelse af selskabets årsrapport efter realisationsprincippet ikke vil medføre væsentlige ændringer til den nuværende indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

#### **5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

##### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets grund og bygning, der er indregnet i balancen med 30 mio kroner, er sat til salg for 30 mio kroner. Der er for nærværende ikke indledt konkrete salgsforhandlinger. Derfor kan der være knyttet en vis usikkerhed til indregningen af grund og bygning. Ledelsen har med baggrund i de aktuelle lejeindtægter, liebhaveri og centrale beliggenhed i Vejle's centrum, valgt at værdiansætte grund og bygning regnskabsmæssigt til den angivne værdi.

#### **6. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet EOS 2 A/S og hæfter solidarisk med dette selskab for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse over for SKAT udgør 0 kr. pr. 31. december 2015.

#### **7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 27.160 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 30.000 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 8.600 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## **8. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af indskudskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Holdingselskabet EOS 2 A/S, Banegårdspladsen 4, 7100 Vejle.

### **Koncernforhold**

Indgår i koncernregnskab for: Holdingselskabet EOS 2 A/S, Banegårdspladsen 4, 7100 Vejle, CVR 25766830