

ETH Byg ApS
Fjordvej 105C, 6000 Kolding

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 25 79 73 29

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

Erik Toft Henriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for ETH Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. maj 2016

Direktion

Erik Toft Henriksen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i ETH Byg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for ETH Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 27. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ETH Byg ApS
Fjordvej 105C
6000 Kolding

CVR-nr.: 25 79 73 29
Stiftet: 15. december 2000
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
15. regnskabsår

Direktion

Erik Toft Henriksen, Fjordvej 105 C, Strandhuse, Kolding

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Modervirksomhed

ETH Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ETH Byg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder ejendommenes drift samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ETH Byg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	115.207	116.780
Værdiregulering af investeringsejendomme	279.547	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-858	0
Andre finansielle indtægter	0	4
2 Øvrige finansielle omkostninger	-59.479	-90.725
Resultat før skat	334.417	26.059
3 Skat af årets resultat	-73.570	-5.740
Årets resultat	260.847	20.319
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	260.847	20.319
Disponeret i alt	260.847	20.319

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>3.715.071</u>	<u>3.435.524</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.715.071</u>	<u>3.435.524</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.715.071</u>	<u>3.435.524</u>
Omsætningsaktiver			
	Udsudte skatteaktiver	56.460	130.030
	Andre tilgodehavender	<u>9.350</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>65.810</u>	<u>130.030</u>
	Likvide beholdninger	<u>27.133</u>	<u>49.448</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>92.943</u>	<u>179.478</u>
	Aktiver i alt	<u>3.808.014</u>	<u>3.615.002</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
5	Anpartskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	872.693	611.846
	Egenkapital i alt	<u>997.693</u>	<u>736.846</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	984.386	1.036.888
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>984.386</u>	<u>1.036.888</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	45.000	35.000
	Gæld til pengeinstitutter	47.274	43.100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	23.236
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.672.162	1.678.432
	Anden gæld	61.499	61.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.825.935</u>	<u>1.841.268</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.810.321</u>	<u>2.878.156</u>
	Passiver i alt	<u>3.808.014</u>	<u>3.615.002</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsinvestering.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	16.670	667
Andre finansielle omkostninger	42.809	90.058
	<u>59.479</u>	<u>90.725</u>
3. Skat af årets resultat		
Udskudt skat af årets resultat	73.570	5.740
	<u>73.570</u>	<u>5.740</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.435.524	3.435.524
Kostpris ultimo	<u>3.435.524</u>	<u>3.435.524</u>
Årets regulering til dagsværdi	279.547	0
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>279.547</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.715.071</u>	<u>3.435.524</u>
5. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	611.846	591.527
Årets overførte overskud eller tab	260.847	20.319
	<u>872.693</u>	<u>611.846</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.029.386	1.071.888
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-45.000</u>	<u>-35.000</u>
	<u>984.386</u>	<u>1.036.888</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>849.000</u>	<u>894.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.029 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.436 t.kr.