

ERA Ejendomme A/S

Rundinsvej 39, 3200 Helsingør
CVR-nr. 26 61 18 49

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.02.16

Jacob Johannessen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

Selskabet

ERA Ejendomme A/S
Rundinsvej 39
3200 Helsingør
Hjemsted: Gribskov
CVR-nr.: 26 61 18 49

Bestyrelse

Erik Johannessen, formand
Jacob Johannessen
Nikolaj Vejlsgaard

Direktion

Jacob Johannessen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for ERA 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.

Helsinge, den 12. februar 2016

Direktionen

Jacob Johannessen

Bestyrelsen

Erik Johannessen
Formand

Jacob Johannessen

Nikolaj Vejlsgaard

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

Vi har revideret årsregnskabet for ERA Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

København, den 12. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Bjarne Henrichsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten i ERA Ejendomme A/S er udlejning af ejendomme til ERA BILER A/S.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Året 2015 har været endnu et stille år, hvor der ikke er foretaget de store investeringer på ejendomme. Vores aktivitet er kun 2 ejendomme i henholdsvis Hillerød og Helsingør, der udlejes til ERA BILER A/S.

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud før skat på DKK 1.347.794, og selskabets balance pr. 31.12.15 udviser en egenkapital på DKK 19.516.071. De 2 indgåede Swap kontrakter til sikring af et stabilt renteniveau, er i år før skat blevet reguleret positivt med DKK 752.636. De udløber begge i 2017, og senest på dette tidspunkt vil de tidligere bogførte negative egenkapitalsreguleringer på omkring DKK 940.000 være tilbageført.

Selskabet har et meget positivt cashflow fra driften, der i 2015 var på ca. DKK 3.300.000. Omkring DKK 1.100.000 anvendes til afvikling på ydelser på de to ejendomme, som er optaget til meget realistiske bogførte værdier. Soliditeten i selskabet er 30% målt pr. 31.12.15.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets forventede udvikling

Det forventes, at selskabet i slutningen af februar 2016 vil købe en grund på 6.350 m² i Hillerød. Det er planen, at der på grunden i løbet af 2016 bygges en ny udstilling på omkring 700 m² til bl.a. Fiat og Fiat Professionel.

I 2016 budgettet efter afskrivninger og før skat i ERA Ejendomme A/S forventes lidt lavere resultat end det realiserede i 2015. Årsagen er omkostninger relateret til Hillerød byggeriet.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Lejeindtægter	4.920.000	4.920.000
	Andre eksterne omkostninger	-226.067	-174.002
	Bruttofortjeneste	4.693.933	4.745.998
1	Personaleomkostninger	-150.000	-100.000
	Resultat før af- og nedskrivninger	4.543.933	4.645.998
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.894.429	-1.903.489
	Resultat af primær drift	2.649.504	2.742.509
2	Andre finansielle indtægter	350.248	259.560
	Andre finansielle omkostninger	-1.651.958	-1.806.588
	Finansielle poster i alt	-1.301.710	-1.547.028
	Resultat før skat	1.347.794	1.195.481
3	Skat af årets resultat	-307.277	-272.103
	Årets resultat	1.040.517	923.378
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.040.517	923.378
	I alt	1.040.517	923.378

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	57.450.497	59.288.731
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	91.150	147.345
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	130.125	0
4	Materielle anlægsaktiver i alt	57.671.772	59.436.076
	Andre tilgodehavender	1.963.663	2.055.081
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.963.663	2.055.081
	Anlægsaktiver i alt	59.635.435	61.491.157
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	45.994
	Andre tilgodehavender	18.927	18.927
	Tilgodehavender i alt	18.927	64.921
	Likvide beholdninger	5.436.913	2.862.733
	Omsætningsaktiver i alt	5.455.840	2.927.654
	Aktiver i alt	65.091.275	64.418.811

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for opskrivninger	877.860	877.860
	Overført resultat	17.638.211	16.021.927
5	Egenkapital i alt	19.516.071	17.899.787
	Hensættelser til udskudt skat	5.006.125	4.867.664
	Hensatte forpligtelser i alt	5.006.125	4.867.664
	Gæld til realkreditinstitutter	36.120.980	37.195.156
	Anden gæld	1.230.000	1.230.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.350.980	38.425.156
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.050.074	1.039.603
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	167.794	43.200
	Gæld til tilknyttede virksomheder	199.634	0
	Selskabsskat	345.685	247.352
	Anden gæld	1.454.912	1.896.049
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.218.099	3.226.204
	Gældsforpligtelser i alt	40.569.079	41.651.360
	Passiver i alt	65.091.275	64.418.811

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration m.v.

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
Investeringsejendomme ¹	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel 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**

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af gældsbreve, der måles til nominel værdi.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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 måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

	2015 DKK	2014 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	150.000	100.000
I alt	150.000	100.000
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	195.761	117.467
Øvrige finansielle indtægter	154.487	142.093
I alt	350.248	259.560
3. Skatter		
Årets aktuelle skat	168.816	89.337
Årets udskudte skat	138.461	203.535
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	-20.769
I alt	307.277	272.103

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se og forudbe- talinge for materielle an- lægsaktiver
Kostpris pr. 31.12.14	77.263.934	561.949	0
Tilgang i året	0	0	130.125
Kostpris pr. 31.12.15	77.263.934	561.949	130.125
Opskrivninger pr. 31.12.14	1.125.461	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	1.125.461	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	19.100.664	414.604	0
Afskrivninger i året	1.838.234	56.195	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	20.938.898	470.799	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	57.450.497	91.150	130.125

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	1.000.000	877.860	14.611.605	6.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-6.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	644.959	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-158.015	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	923.378	0
Saldo pr. 31.12.14	1.000.000	877.860	16.021.927	0

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 -
31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	1.000.000	877.860	16.021.927	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	752.636	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-176.869	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.040.517	0
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	877.860	17.638.211	0

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	10.000	100

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.050.074	28.708.384	37.171.054	38.234.759
Anden gæld	0	1.230.000	1.230.000	1.230.000
I alt	1.050.074	29.938.384	38.401.054	39.464.759

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for modervirksomhedens og anden koncernvirksomheds mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tredjemands gæld til realkreditinstitut i ejendommen Rundinsvej 43, Helsingør. Forpligtelsen pr. 31.12.15 udgør t.DKK 2.206.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger t.DKK 45.862, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 57.450.

Til sikkerhed for selskabets og anden koncernvirksomheds mellemværende med pengeinstitut er der afgivet skadeløsbrev på nom. t.DKK 35.000 i ejendommen Gefionsvej 10, Hillerød. Regnskabsmæssig værdi af det pantsatte aktiv udgør t.DKK 30.744.

Til sikkerhed for selskabets og anden koncernvirksomheds mellemværende med pengeinstitut er der afgivet skadeløsbrev på nom. t.DKK 11.500 i ejendommen Rundinsvej 39, Helsingør. Regnskabsmæssig værdi af det pantsatte aktiv udgør t.DKK 26.706.

9. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået finansielle kontrakter til sikring af fremtidige rentebetalinger. På statusdagen har kontrakterne en negativ dagsværdi på t.DKK 940. Den negative værdi er indregnet under regnskabsposten Anden gæld. Kontrakterne løber til henholdsvis 01.01.2017 og 30.06.2017 og afvikles på disse tidspunkter til DKK 0.