

# **Easton II A/S**

**Vittenvej 88**

**8382 Hinnerup**

**CVR-nr. 27 92 10 00**

**Årsrapport for 2015**

**(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 11/05 2016

---

Anders Balle  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Easton II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vitten, den 11. maj 2016

### **Direktion**

Thorkil Svendsen Andersen

Jørgen Balle

Jakob Holm Christensen

### **Bestyrelse**

Annie Stæhr Thomsen  
formand

Thorkil Svendsen Andersen

Kim Frimer

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### *Til kapitalejerne i Easton II A/S*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Easton II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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.

Aarhus, den 11. maj 2016

Ernst og Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Robert Christensen  
statsautoriseret revisor

Lars Kruse  
statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

Easton II A/S  
Vittenvej 88  
8382 Hinnerup

Telefon: 87 64 64 64

Telefax: 87 64 65 84

CVR-nr. 27 92 10 00

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Favrskov

### **Bestyrelse**

Annie Stæhr Thomsen, formand

Thorkil Svendsen Andersen

Kim Frimer

### **Direktion**

Thorkil Svendsen Andersen

Jørgen Balle

Jakob Holm Christensen

### **Revision**

Ernst og Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Værkmestergade 25

8000 Aarhus C

### **Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet for moderselskabet Thorkil Andersen Holding A/S, CVR-nr. 60 52 36 14 samt koncernregnskabet for det ultimative moderselskab ATTA Holding 2012 ApS, CVR-nr. 34 73 21 16.

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets forretningsområde er udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 9.035.926, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 22.042.336.

Der forventes uændret aktivitet og resultat i 2016 på niveau med 2015.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Easton II A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

I resultatopgørelsen er nettoomsætningen og produktionsomkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en nettopost benævnt bruttofortjeneste.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (geninvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Bygningsinstallationer	10 år

## **Anvendt regnskabspraksis**

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 finansiel post.

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

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>15.728.570</b>	<b>16.620</b>
Administrationsomkostninger		<u>-85.800</u>	<u>-28</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>15.642.770</b>	<b>16.592</b>
Finansielle indtægter	1	37.001	91
Finansielle omkostninger	2	<u>-3.947.636</u>	<u>-3.890</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.732.135</b>	<b>12.793</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-2.696.209</u>	<u>-3.057</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.035.926</u></b>	<b><u>9.736</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		9.000.000	10.000
Overført resultat		<u>35.926</u>	<u>-264</u>
		<b><u>9.035.926</u></b>	<b><u>9.736</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>175.136.917</u>	<u>149.732</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>175.136.917</b></u>	<u><b>149.732</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>175.136.917</b></u>	<u><b>149.732</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>178.188</u>	<u>72</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>178.188</b></u>	<u><b>72</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>2.900</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>178.188</b></u>	<u><b>2.972</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>175.315.105</b></u></u>	<u><u><b>152.704</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		12.542.336	11.324
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>9.000.000</u>	<u>10.000</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>22.042.336</u></b>	<b><u>21.824</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>9.440.760</u>	<u>8.549</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>9.440.760</u></b>	<b><u>8.549</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>108.635.158</u>	<u>80.623</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>108.635.158</u></b>	<b><u>80.623</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	6.593.883	4.792
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.000	44
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.613.594	21.294
Anden gæld		<u>8.945.374</u>	<u>15.578</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>35.196.851</u></b>	<b><u>41.708</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>143.832.009</u></b>	<b><u>122.331</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>175.315.105</u></b>	<b><u>152.704</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	11.324.288	10.000.000	21.824.288
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.545.258	0	1.545.258
Årets resultat	0	35.926	9.000.000	9.035.926
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-363.136	0	-363.136
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>12.542.336</b>	<b>9.000.000</b>	<b>22.042.336</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	37.001	91
	<b><u>37.001</u></b>	<b><u>91</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	890.651	752
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende poster	3.056.985	3.138
	<b><u>3.947.636</u></b>	<b><u>3.890</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.166.986	630
Årets udskudte skat	892.359	673
	<b><u>3.059.345</u></b>	<b><u>1.303</u></b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	2.696.209	3.057
Skat af egenkapitalbevægelser	363.136	-1.754
	<b><u>3.059.345</u></b>	<b><u>1.303</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar	178.152.258
Tilgang i årets løb	<u>29.094.289</u>
Kostpris 31. december	<u>207.246.547</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	28.419.805
Årets afskrivninger	<u>3.689.825</u>
	<u>32.109.630</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>175.136.917</u></u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør t.kr. 116.000.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:		
Af og nedskrivninger, produktion	<u>3.689.825</u>	<u>3.526</u>
	<b><u><u>3.689.825</u></u></b>	<b><u><u>3.526</u></u></b>

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	82.029.323	61.127
Mellem 1 og 5 år	<u>26.605.835</u>	<u>19.496</u>
Langfristet del	108.635.158	80.623
Inden for et år	<u>6.593.883</u>	<u>4.792</u>
	<b><u>115.229.041</u></b>	<b><u>85.415</u></b>

### 7 Eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er for indkomståret 2015 sambeskattet med danske koncernselskaber og hæfter solidarisk for skatten.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 115.229, er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger.