

Ejner Hessel Ejendomsselskab A/S

Jyllandsvej 4, 7330 Brande

CVR-nr. 28 12 22 68

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2016.

Janus Skak Olufsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejner Hessel Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 12. april 2016

Direktion

Bjarne Hessel

Bestyrelse

Janus Skak Olufsen

Arne Løvbjerg

Adam Troels Bjerg

Steen Sandgaard

Bjarne Hessel

Steen Hessel

Bent Hessel

Hans Peder Hessel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Ejner Hessel Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejner Hessel Ejendomsselskab A/S 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Viborg, den 12. april 2016

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundgaard
statsautoriseret revisor

Alex Kirkegaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejner Hessel Ejendomsselskab A/S Jyllandsvej 4 7330 Brande
	CVR-nr.: 28 12 22 68 Stiftet: 1. oktober 2004 Hjemsted: Ikast-Brande Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Janus Skak Olufsen Arne Løvbjerg Adam Troels Bjerg Steen Sandgaard Bjarne Hessel Steen Hessel Bent Hessel Hans Peder Hessel
Direktion	Bjarne Hessel
Revision	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
Modervirksomhed	Ejner Hessel Holding A/S
Associerede virksomheder	K/S Agerøvej 53, Aarhus, Ikast-Brande Kommune Komplementaranpartsselskabet Agerøvej 53, Aarhus, Ikast-Brande Kommune

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af erhvervsjendomme, primært til søsterselskabet Ejner Hessel A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening og økonomiske udvikling er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejner Hessel Ejendomsselskab A/S 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.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Ejner Hessel Ejendomsselskab A/S og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Ejner Hessel Holding A/S, Ikast-Brande Kommune, CVR nr. 19225097.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Ejner Hessel Ejendomsselskab A/S 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 skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden langfristet gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden langfristet gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	39.359.232	37.148.046
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.458.876	-10.949.473
Driftsresultat	27.900.356	26.198.573
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.023.006	983.825
Andre finansielle indtægter	0	2.176
1 Øvrige finansielle omkostninger	-12.322.021	-11.916.615
Resultat før skat	16.601.341	15.267.959
2 Skat af årets resultat	-3.928.907	-2.458.429
Årets resultat	12.672.434	12.809.530
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	623.006	798.825
Overføres til overført resultat	12.049.428	12.010.705
Disponeret i alt	12.672.434	12.809.530

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	450.034.987	429.767.846
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>450.034.987</u>	<u>429.767.846</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	5.605.912	4.982.906
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.605.912</u>	<u>4.982.906</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>455.640.899</u>	<u>434.750.752</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	30.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	2.394.490
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>2.424.490</u>
Likvide beholdninger	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>300.000</u>	<u>2.724.490</u>
Aktiver i alt	<u>455.940.899</u>	<u>437.475.242</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	5.002.000	5.002.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.880.287	4.257.281
7 Øvrige reserver	-29.195.628	-34.421.546
8 Overført resultat	110.379.055	98.329.627
Egenkapital i alt	<u>91.065.714</u>	<u>73.167.362</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>36.243.000</u>	<u>35.169.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>36.243.000</u>	<u>35.169.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	193.679.125	210.545.826
Deposita	18.135.857	18.170.622
Anden gæld	<u>30.670.291</u>	<u>39.130.186</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>242.485.273</u>	<u>267.846.634</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	19.186.000	26.321.000
Gæld til pengeinstitutter	51.696.280	4.405.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.053.053	195.996
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.069.616	28.917.288
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	4.328.884	0
Anden gæld	<u>813.079</u>	<u>1.452.150</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>86.146.912</u>	<u>61.292.246</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>328.632.185</u>	<u>329.138.880</u>
Passiver i alt	<u>455.940.899</u>	<u>437.475.242</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		
12 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	707.499	300.626
Andre finansielle omkostninger	<u>11.614.522</u>	<u>11.615.989</u>
	<u>12.322.021</u>	<u>11.916.615</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	4.328.884	-2.394.490
Årets regulering af udskudt skat	1.074.000	1.568.000
Heraf vedrørende finansielle kontrakter ført over egenkapitalen	-1.473.977	3.940.401
Regulering af udskudt skat p.g.a. nedsat skatteprocent	<u>0</u>	<u>-655.482</u>
	<u>3.928.907</u>	<u>2.458.429</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		501.844.036
Tilgang		<u>31.726.017</u>
Kostpris ultimo		<u>533.570.053</u>
Af- og nedskrivninger primo		72.076.190
Årets afskrivninger		<u>11.458.876</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>83.535.066</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>450.034.987</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffelsessum primo	725.625	725.625
Kostpris ultimo	725.625	725.625
Opskrivning primo	4.257.281	3.458.456
Årets resultat	1.023.006	983.825
Udbytte	-400.000	-185.000
Opskrivninger ultimo	4.880.287	4.257.281
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.605.912	4.982.906
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
K/S Agerøvej 53, Aarhus	Ikast-Brande Kommune	20 %
Komplementaranpartsselskabet Agerøvej 53, Aarhus	Ikast-Brande Kommune	20 %
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	5.002.000	5.002.000
	5.002.000	5.002.000
Aktiekapitalen består af 5.002 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	4.257.281	3.458.456
Resultatandel	623.006	798.825
	4.880.287	4.257.281
7. Øvrige reserver		
Øvrige reserver primo	-34.421.546	-19.795.550
Årets regulering	5.225.918	-13.970.514
Regulering af øvrige reserver ultimo	0	-655.482
	-29.195.628	-34.421.546

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	98.329.627	86.318.922
Årets overførte overskud eller underskud	<u>12.049.428</u>	<u>12.010.705</u>
	<u>110.379.055</u>	<u>98.329.627</u>

9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	12.426.000	139.803.000	206.105.125	231.866.826
Deposita	0	18.135.857	18.135.857	18.170.622
Anden langfristet gæld	<u>6.760.000</u>	<u>4.000.000</u>	<u>37.430.291</u>	<u>44.130.186</u>
	<u>19.186.000</u>	<u>161.938.857</u>	<u>261.671.273</u>	<u>294.167.634</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 202.018 tkr., har selskabet stillet sikkerhed ved pant i fast ejendom på 233.751 tkr.

Selskabet har stillet sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 55.675 tkr. ved skadeløsbreve og ejerpantebreve på 90.145 tkr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 405.809 tkr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Ejner Hessel A/S' mellemværende med kreditinstitut og hovedleverandør.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor halvdelen af Mercedes-Benz Starmark I/S' leasingforpligtelser overfor kreditinstitut.

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejner Hessel Holding A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

12. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Ejner Hessel Holding A/S, Jyllandsvej 4, 7330 Brande