



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15, Box 140
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

EKKOFONDENS ERHVERVSUDLEJNING APS

EGHOLMVEJ 8 B, 9800 HJØRRING

ÅRSRAPPORT

2015

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

Anne Mette Ovesen

CVR-NR. 28 30 38 31

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EKKOfondens Erhvervsudlejning ApS Egholmvej 8 B 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 28 30 38 31 Stiftet: 21. december 2004 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Kudahl
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 15 9760 Vrå

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for EKKOfondens Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 27. april 2016

Direktion

Thomas Kudahl

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i EKKOfondens Erhvervsudlejning ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for EKKOfondens Erhvervsudlejning 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 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.

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.

Hjørring, den 27. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EKKOfondens Erhvervsudlejning 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.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte omkostninger til udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der opskrives på ejendomme, hvor dagsværdien er væsentligt højere end bogført værdi. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	0-70 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.179.021	382
Personaleomkostninger.....	1	0	-29
Af- og nedskrivninger.....		-134.824	830
DRIFTSRESULTAT		1.044.197	1.183
Andre finansielle indtægter.....		2.646	206
Andre finansielle omkostninger.....	2	-851.272	-1.308
RESULTAT FØR SKAT		195.571	81
Skat af årets resultat.....	3	0	695
ÅRETS RESULTAT		195.571	776
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		195.571	776
I ALT		195.571	776

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		15.870.518	16.002
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		91.228	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	15.961.746	16.002
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		165.000	176
Finansielle anlægsaktiver.....	5	165.000	176
ANLÆGSAKTIVER.....		16.126.746	16.178
Udskudt skatteaktiv.....		221.761	222
Andre tilgodehavender.....		17.923	119
Periodeafgrænsningsposter.....		0	7
Tilgodehavender.....		239.684	348
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		239.684	348
AKTIVER.....		16.366.430	16.526
PASSIVER			
Selskabskapital.....		147.000	147
Reserve for opskrivninger.....		1.679.441	1.679
Overført overskud.....		890.338	695
EGENKAPITAL.....	6	2.716.779	2.521
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.168.652	4.411
Banklån.....		6.601.971	6.969
Anden gæld.....		769.150	606
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	11.539.773	11.986
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	618.100	768
Gæld til pengeinstitutter.....		54.040	1.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		362.397	34
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.015.341	109
Anden gæld.....		60.000	108
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.109.878	2.019
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.649.651	14.005
PASSIVER.....		16.366.430	16.526
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	0	29	
	0	29	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	47.193	38	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	804.079	1.270	
	851.272	1.308	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	0	-695	
	0	-695	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	17.478.188	75.000	
Tilgang.....	0	94.571	
Kostpris 31. december 2015.....	17.478.188	169.571	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	2.153.130	0	
Opskrivninger 31. december 2015.....	2.153.130	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	3.629.318	75.000	
Årets afskrivninger	131.482	3.343	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	3.760.800	78.343	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	15.870.518	91.228	
Regnskabsmæssig værdi af opskrivninger.....	2.153.130		
Finansielle anlægsaktiver			5
		Lejedepositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2015.....		165.000	
Kostpris 31. december 2015.....		165.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		165.000	

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	147.000	1.679.441	694.767	2.521.208
Forslag til årets resultatdisponering.....			195.571	195.571
Egenkapital 31. december 2015.....	147.000	1.679.441	890.338	2.716.779
				2015 kr.
Selskabskapital 1. januar 2013.....				125.000
Kontant kapitalforhøjelse 25. maj 2014.....				20.000
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering 12. juni 2014.....				1.000
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering 18. december 2014.....				1.000
Selskabskapital 31. december 2015.....				147.000

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	4.803.957	4.411.752	243.100	3.178.200
Banklån.....	7.344.180	6.976.971	375.000	5.250.000
Anden gæld.....	605.570	769.150	0	769.150
	12.753.707	12.157.873	618.100	9.197.350

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for egen samt modervirksomhedens gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på i alt 6.550 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.871 tkr.

Til sikkerhed for egen samt modervirksomheds mellemværende med pengeinstitut er der afgivet virksomhedspant på i alt 1.000 tkr. der giver sikkerhed i simple fordringer, drivmidler, lagerbeholdninger, køretøjer aldrig indregistreret, immaterielle rettigheder samt driftsmateriel og inventar.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.412 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 10.201 tkr.