

Engroscenter Ejendomme ApS

Søren Frichs Vej 49, 8230 Åbyhøj

CVR-nr. 28 31 67 04

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2016.

Peter Rønnow
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Engroscenter Ejendomme ApS.

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 og pengestrømme 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.

Åbyhøj, den 28. juni 2016

Direktion

Cai Rasmussen
direktør

Jørgen Schou
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Engroscenter Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Engroscenter Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Væsentlig usikkerhed ved måling", hvor selskabet redegør for forhold vedrørende måling af udlejningsejendommen.

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.

Holstebro, den 28. juni 2016

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Henrik Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Engroscenter Ejendomme ApS Søren Frichs Vej 49 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 28 31 67 04
	Stiftet: 1. januar 2005
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. regnskabsår
Direktion	Cai Rasmussen, direktør Jørgen Schou, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i lighed med tidligere år i at eje og udleje fast ejendom.

Væsentlig usikkerhed ved måling

Selskabets udlejningsejendom har siden erhvervelsen været målt til anskaffelsespris med fradrag af foretagne afskrivninger, hvilket svarer til en regnskabsmæssig værdi på 18,2 mio. kr. 31. december 2015.

Der er ved regnskabsafslutningen blevet drøftet muligheder for ændring af regnskabspraksis til principper for investeringsejendomme, herunder eventuel indhentning af vurdering af ejendommen til dagsværdi af uvildig ejendomsmægler.

De 2 kapitalejere i selskabet kan ikke blive enige om en værdiansættelse af selskabets udlejningsejendom. Den ene kapitalejer har indhentet 3 ejendomsmæglervurderinger. Vurderingerne er foretaget primo 2013 på grundlag af vurderet markedsleje på dette tidspunkt, og vurderingerne angiver dagsværdier i niveauet 12,75 mio. kr. til 15,75 mio. kr. Den anden kapitalejer er meget uenig i de foranstående vurderinger og er af den opfattelse, at dagsværdien af selskabets udlejningsejendom ligger væsentligt over den regnskabsmæssige værdi på 18,2 mio. kr. og er i besiddelse af 2 ejendomsmæglervurderinger fra medio 2012, som angiver dagsværdien på henholdsvis 29,8 mio. kr. og 32,5 mio. kr.

Da de 2 kapitalejere ikke kan blive enige om dagsværdien på selskabets udlejningsejendom, er den regnskabsmæssigt behandlet efter den hidtil anvendte regnskabspraksis, hvilket betyder, at udlejningsejendommen er målt til 18,2 mio. kr., men der er væsentlig usikkerhed ved denne måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets huslejeindtægter udgør 2.837 t.kr. mod 3.253 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.199 t.kr. mod 1.782 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Engroscenter Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de vedrører regnskabsperioden.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte kan henføres til udlejningsejendommen.

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.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grund.

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:

Udlejningsejendom	40 år
-------------------	-------

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Huslejeindtægter	2.837.372	3.252.681
Administrationsomkostninger	-644.197	-248.471
Ejendomsomkostninger	-11.600	-11.600
Bruttoresultat	2.181.575	2.992.610
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-522.614	-522.614
Resultat før finansielle poster	1.658.961	2.469.996
Finansielle indtægter	87	2.947
Finansielle omkostninger	-170.491	-162.383
Resultat før skat	1.488.557	2.310.560
Skat af årets resultat	-289.094	-528.427
Årets resultat	1.199.463	1.782.133
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overføres til overført resultat	1.199.463	1.582.133
Disponeret i alt	1.199.463	1.782.133

Balance 31. december

Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Udlejningsejendom	<u>18.218.459</u>	<u>18.741.073</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.218.459</u>	<u>18.741.073</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.218.459</u>	<u>18.741.073</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	<u>106.331</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>106.331</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>5.020.925</u>	<u>4.471.616</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.127.256</u>	<u>4.471.616</u>
Aktiver i alt	<u>23.345.715</u>	<u>23.212.689</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Anpartskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	8.954.415	7.754.952
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Egenkapital i alt	<u>9.079.415</u>	<u>8.079.952</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	899.094	903.374
Hensatte forpligtelser i alt	<u>899.094</u>	<u>903.374</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitut	11.302.189	12.048.190
6 Deposita	725.836	794.065
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.028.025</u>	<u>12.842.255</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	760.000	750.648
Selskabsskat	0	27.420
Anden gæld	579.181	609.040
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.339.181</u>	<u>1.387.108</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.367.206</u>	<u>14.229.363</u>
Passiver i alt	<u>23.345.715</u>	<u>23.212.689</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets resultat	1.199.463	1.782.133
8 Reguleringer	982.112	1.210.477
9 Ændring i driftskapital	-29.859	179.346
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	<u>2.151.716</u>	<u>3.171.956</u>
Renteindbetalinger og lignende	87	2.947
Renteudbetalinger og lignende	-170.491	-162.383
Pengestrøm fra ordinær drift	<u>1.981.312</u>	<u>3.012.520</u>
Betalt selskabsskat	-427.125	-546.150
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>1.554.187</u>	<u>2.466.370</u>
Afdrag på langfristet gæld	-804.878	-706.649
Betalt udbytte	-200.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>-1.004.878</u>	<u>-706.649</u>
Ændring i likvider	549.309	1.759.721
Likvider 1. januar	<u>4.471.616</u>	<u>2.711.895</u>
Likvider 31. december	<u>5.020.925</u>	<u>4.471.616</u>
 Likvider		
Likvide beholdninger	<u>5.020.925</u>	<u>4.471.616</u>
Likvider 31. december	<u>5.020.925</u>	<u>4.471.616</u>

Noter

1. Væsentlig usikkerhed ved måling

Selskabets udlejningsejendom har siden erhvervelsen været målt til anskaffelsespris med fradrag af foretagne afskrivninger, hvilket svarer til en regnskabsmæssig værdi på 18,2. kr. 31. december 2015

De 2 kapitalejere i selskabet kan ikke blive enige om en værdiansættelse af selskabets udlejningsejendom. Den ene kapitalejer har indhentet 3 ejendomsmæglervurderinger. Vurderingerne er foretaget primo 2013 på grundlag af vurderet markedsleje på dette tidspunkt, og vurderingerne angiver dagsværdier i niveauet 12,75 mio. kr. til 15,75 mio. kr. Den anden kapitalejer er meget uenig i de foranstående vurderinger og er af den opfattelse, at dagsværdien af selskabets udlejningsejendom ligger væsentligt over den regnskabsmæssige værdi på 18,2 mio. kr. og er i besiddelse af 2 ejendomsmæglervurderinger fra medio 2012, som angiver dagsværdien på henholdsvis 29,8 mio. kr. og 32,5 mio. kr.

Da de 2 kapitalejere ikke kan blive enige om dagsværdien på selskabets udlejningsejendom, er den regnskabsmæssigt behandlet efter den hidtil anvendte regnskabspraksis, hvilket betyder, at udlejningsejendommen er målt til 18,2 mio. kr., men der er væsentlig usikkerhed ved denne måling.

2. Materielle anlægsaktiver

	Udlejnings- ejendom	
Kostpris 1. januar	<u>23.082.139</u>	
Kostpris 31. december	<u>23.082.139</u>	
Afskrivninger 1. januar	4.341.066	
Årets afskrivninger	<u>522.614</u>	
Afskrivninger 31. december	<u>4.863.680</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>18.218.459</u>	
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	7.754.952	6.172.819		
Årets overførte resultat	1.199.463	1.582.133		
	8.954.415	7.754.952		
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar	200.000	0		
Udloddet udbytte	-200.000	0		
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000		
	0	200.000		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31/12 2015	31/12 2014
Gæld til realkreditinstitut	760.000	8.456.000	12.062.189	12.798.838
Deposita	0	725.836	725.836	794.065
	760.000	9.181.836	12.788.025	13.592.903
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 12.062 t.kr. er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.218 t.kr.				
			2015	2014
8. Reguleringer				
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			522.614	522.614
Finansielle indtægter			-87	-2.947
Finansielle omkostninger			170.491	162.383
Skat af årets resultat			289.094	528.427
			982.112	1.210.477

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
9. Ændring i driftskapital		
Ændring i anden gæld	<u>-29.859</u>	<u>179.346</u>
	<u>-29.859</u>	<u>179.346</u>