

# **Eriksen Development A/S**

Vestergade 83, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 29 20 17 22

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.11.16

Freddie Eriksen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Eriksen Development A/S  
Vestergade 83  
8000 Aarhus C  
Telefon: 86 20 92 11  
Hjemsted: Aarhus C  
CVR-nr.: 29 20 17 22

---

**Bestyrelse**

---

Inge Hjortshøj, formand  
Morten Eriksen  
Freddie Eriksen

---

**Direktion**

---

Freddie Eriksen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sydbank

---

**Modervirksomhed**

---

Eriksen Group Holding Århus ApS, Aarhus

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Eriksen Development 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 1. november 2016

**Direktionen**

Freddie Eriksen

**Bestyrelsen**

Inge Hjortshøj  
Formand

Morten Eriksen

Freddie Eriksen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Eriksen Development A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Eriksen Development A/S for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 1. november 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.552.338</b>	<b>2.048.033</b>
2 Personaleomkostninger	-288.929	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-206.559	639.559
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	9.167	2.536
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.060.017</b>	<b>2.690.128</b>
3 Andre finansielle indtægter	168.342	31.296
4 Andre finansielle omkostninger	-642.182	-468.089
<b>Resultat før skat</b>	<b>586.177</b>	<b>2.253.335</b>
Skat af årets resultat	-126.755	-492.434
<b>Årets resultat</b>	<b>459.422</b>	<b>1.760.901</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	459.422	1.760.901
<b>I alt</b>	<b>459.422</b>	<b>1.760.901</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.727.000	22.005.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.000	0
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.766.000</b>	<b>22.005.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.766.000</b>	<b>22.005.000</b>
	Råvarer og hjælpematerialer	1.918.542	1.918.542
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>1.918.542</b>	<b>1.918.542</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.007	220
	Andre tilgodehavender	610.835	2.520.286
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>660.842</b>	<b>2.520.506</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>175.317</b>	<b>85.712</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.754.701</b>	<b>4.524.760</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.520.701</b>	<b>26.529.760</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	6.540.551	6.081.129
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.040.551</b>	<b>6.581.129</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.489.584	1.469.971
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.489.584</b>	<b>1.469.971</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.566.361	1.667.280
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.566.361</b>	<b>1.667.280</b>
<b>7</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	91.752	90.426
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.500	25.646
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.748.407	16.540.616
	Selskabsskat	174.130	0
	Anden gæld	157.834	154.692
	Periodeafgrænsningsposter	182.582	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.424.205</b>	<b>16.811.380</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.990.566</b>	<b>18.478.660</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.520.701</b>	<b>26.529.760</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

## 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### 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
Investeringsejendom		0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af 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

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Varebeholdninger

Ubebyggede grunde til videresalg måles i balance til kostpris.

### 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.

### Aktuelle og udskudte skatter

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## 1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at erhverve, besidde, projektudvikle og sælge fast ejendom.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	287.225	0
Andre omkostninger til social sikring	1.704	0
I alt	288.929	0

## 3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.342	29.236
Øvrige finansielle indtægter	150.000	2.060
I alt	168.342	31.296

## 4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	604.121	357.381
Øvrige finansielle omkostninger	38.061	110.708
I alt	642.182	468.089

## 5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.15	17.335.201	0
Tilgang i året	0	45.000
Afgang i året	-11.071.441	0
Kostpris pr. 30.06.16	6.263.760	45.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	4.669.799	0
Dagsværdireguleringer i året	222.000	0
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi ved afhændelse	-428.559	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	4.463.240	0
Afskrivninger i året	0	6.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	0	6.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	10.727.000	39.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på og en individuel tilpasset afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	500.000	4.320.228
Forslag til resultatdisponering	0	1.760.901
Saldo pr. 30.06.15	500.000	6.081.129

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	500.000	6.081.129
Forslag til resultatdisponering	0	459.422
Saldo pr. 30.06.16	500.000	6.540.551

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1	500.000

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	91.752	1.117.640	1.658.113	1.757.706



## 8. 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. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Eriksen Group Holding Århus ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for modervirksomhedens gæld til kreditinstitutter. Modervirksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 4.718.

Selskabet hæfter for eventuelle reklamationer i forbindelse med salg af fast ejendom.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.658 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.727.