

**Ejendomsaktieselskabet af
24/4, Ebeltoft**
Strandgårdshøj 1A
8400 Ebeltoft
CVR-nr. 29600287

**Årsrapport 01.10.2015 -
30.09.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2017

Dirigent



Navn: Helle Riss Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 30.09.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet af 24/4, Ebeltoft
Strandgårdshøj 1A
8400 Ebeltoft

CVR-nr.: 29600287

Hjemsted: Ebeltoft

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Bestyrelse

Henrik Munk Thomsen, formand

Helle Riis Thomsen

Thorkil Munk Thomsen

Direktion

Helle Riis Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Ejendomsaktieselskabet af 24/4, Ebeltoft.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er ved valg af regnskabspraksis for selskabet valgt at førtidsimplementere den nye årsregnskabslov, der træder i kraft for regnskaber gældende fra 01.01.2016. Den nye årsregnskabslov er anvendt konsekvent og systematisk.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 01.03.2017

Direktion

Helle Riis Thomsen

Bestyrelse

Henrik Munk Thomsen
formand

Helle Riis Thomsen

Thorkil Munk Thomsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet af 24/4, Ebeltoft

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 24/4, Ebeltoft for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 01.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556


Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, samt køb og salg heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udviser et driftsoverskud på 14 t.kr., udviklingen er under det forventede.

Årets samlede resultat er alene negativ som følge af at der er sket omvurdering af selskabets indregnede skatteaktiv.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		48.972	95.030
Andre finansielle indtægter		20.717	19.467
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(55.823)</u>	<u>(20.072)</u>
Resultat før skat		13.866	94.425
Skat af årets resultat	2	<u>(302.231)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(288.365)</u>	<u>94.425</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(288.365)</u>	<u>94.425</u>
		<u>(288.365)</u>	<u>94.425</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		892.768	832.768
Materielle anlægsaktiver	3	892.768	832.768
 Anlægsaktiver		 892.768	 832.768
 Udskudt skat		44.000	346.231
Andre tilgodehavender		505.278	485.841
Tilgodehavender		549.278	832.072
 Likvide beholdninger		 85.954	 56.608
 Omsætningsaktiver		 635.232	 888.680
 Aktiver		 1.528.000	 1.721.448

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(694.003)</u>	<u>(405.638)</u>
Egenkapital		<u>(194.003)</u>	<u>94.362</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>551.012</u>	<u>454.110</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>551.012</u>	<u>454.110</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	19.866	21.803
Deposita		18.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		224.048	309.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	8.445
Anden gæld		<u>909.077</u>	<u>815.728</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.170.991</u>	<u>1.172.976</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.722.003</u>	<u>1.627.086</u>
Passiver		<u>1.528.000</u>	<u>1.721.448</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(405.638)	94.362
Årets resultat	0	(288.365)	(288.365)
Egenkapital ultimo	500.000	(694.003)	(194.003)

Noter

	2015/16	2014/15	
	kr.	kr.	
1. Andre finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	10.452	9.000	
Renteomkostninger i øvrigt	45.090	9.553	
Øvrige finansielle omkostninger	281	1.519	
	55.823	20.072	
	2015/16	2014/15	
	kr.	kr.	
2. Skat af årets resultat			
Ændring af udskudt skat	302.231	0	
	302.231	0	
		Investering	
		s-	
		ejendomme	
		kr.	
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		832.768	
Tilgange		60.000	
Kostpris ultimo		892.768	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		892.768	
	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter
	for 12 måneder	for 12 måneder	12 måneder
	2015/16	2014/15	2015/16
	kr.	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	19.866	21.803	551.012
	19.866	21.803	551.012
5. Eventualforpligtelser			

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hesø Group ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i selskabets ejendom. Den bogførte værdi af ejendomme udgør 892 t.kr.

Vedrørende ejerforeningen er der ligeledes tinglyst ejerpantebrev nom. 10 t.kr. i selskabets ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra klasse C.

Det er ved valg af regnskabspraksis for selskabet valgt at førtidsimplementere den nye årsregnskabslov, der træder i kraft for regnskaber gældende fra 01.01.2016. Den nye årsregnskabslov er anvendt konsekvent og systematisk. Førtidsimplementering af den nye årsregnskabslov har ingen effekt på årets resultat.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter andre tilgodehavender og hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme efter den afkastbaserede model. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.