

Ejendomsselskabet Elbæk ApS

CVR-nr. 29848319

Østre Havnegade 42, 7.tv.

9000 Aalborg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.09.2016

Dirigent

Navn: Henrik Nielsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse for 2015/16 | 9 |
| Balance pr. 30.04.2016 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16 | 12 |
| Noter | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Elbæk ApS
Østre Havnegade 42, 7.tv.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 29848319
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Direktion

Else Nielsen
Henrik Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for Ejendomsselskabet Elbæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29.09.2016

Direktion

Else Nielsen

Henrik Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Elbæk ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elbæk ApS for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 29.09.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter investering, udlejning og drift af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret solgt 1 ejendom og investeret i 2 nye ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets ejendomsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender 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 moderselskabet og moderselskabets øvrige 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til kostpris på balancedagen. Såfremt dagsværdien er lavere, nedskrives til denne værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|--------------------------|
| Nettoomsætning | | 1.916.861 | 961 |
| Andre driftsindtægter | | 667.423 | 227 |
| Vareforbrug | | (470.417) | (367) |
| Andre eksterne omkostninger | | (26.384) | (28) |
| Bruttoresultat | | 2.087.483 | 793 |
| | | | |
| Af- og nedskrivninger | | (398.191) | (175) |
| Driftsresultat | | 1.689.292 | 618 |
| | | | |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 443 | 4 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (677.905) | (1.005) |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 1.011.830 | (383) |
| | | | |
| Skat af ordinært resultat | 3 | (300.160) | (71) |
| Årets resultat | | 711.670 | (454) |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 711.670 | (454) |
| | | 711.670 | (454) |

Balance pr. 30.04.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 t.kr.</u> |
|-------------------------------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| Grunde og bygninger | | 43.547.425 | 35.420 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>43.547.425</u> | <u>35.420</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 500.000 | 500 |
| Finansielle anlægsaktiver | 5 | <u>500.000</u> | <u>500</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>44.047.425</u> | <u>35.920</u> |
| Andre tilgodehavender | | 2.729.606 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>2.729.606</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.953.308</u> | <u>4.072</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>4.682.914</u> | <u>4.072</u> |
| Aktiver | | <u>48.730.339</u> | <u>39.992</u> |

Balance pr. 30.04.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 t.kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital | | 5.000.000 | 5.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 1.770.570 | 1.059 |
| Egenkapital | | <u>6.770.570</u> | <u>6.059</u> |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 20.262.364 | 15.582 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | <u>20.262.364</u> | <u>15.582</u> |
| | | | |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 730.424 | 516 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 20.656.821 | 17.754 |
| Skyldig selskabsskat | 7 | 300.160 | 71 |
| Anden gæld | | 10.000 | 10 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>21.697.405</u> | <u>18.351</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>41.959.769</u> | <u>33.933</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>48.730.339</u> | <u>39.992</u> |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 5.000.000 | 1.058.900 | 6.058.900 |
| Årets resultat | 0 | 711.670 | 711.670 |
| Egenkapital ultimo | 5.000.000 | 1.770.570 | 6.770.570 |

Noter

| | 2015/16 | 2014/15 |
|---|----------------|----------------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 443 | 4 |
| | 443 | 4 |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 526.625 | 332 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 151.280 | 116 |
| Dagsværdireguleringer | 0 | 515 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0 | 42 |
| | 677.905 | 1.005 |
| 3. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | 300.160 | 71 |
| | 300.160 | 71 |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | Grunde og bygninger |
| Kostpris primo | | 35.653.253 |
| Tilgange | | 10.584.542 |
| Afgange | | (2.106.404) |
| Kostpris ultimo | | 44.131.391 |
| Af- og nedskrivninger primo | | (232.775) |
| Årets afskrivninger | | (398.191) |
| Tilbageførsel ved afgange | | 47.000 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | (583.966) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 43.547.425 |

Noter

| | Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr. |
|-------------------------------------|--|
| 5. Finansielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 1.015.000 |
| Kostpris ultimo | 1.015.000 |
| | |
| Nedskrivninger primo | (515.000) |
| Nedskrivninger ultimo | (515.000) |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 500.000 |

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter er stående lån uden aftale om afvikling.

7. Skyldig selskabsskat

Sambeskatningsbidrag udgør 300 t.kr.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en sambeskatning med Elbæk Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Herudover er tinglyst ejerpantebreve på samlet 7.376 t.kr. i ejendomme. Ejerpantebrevene ligger ikke til sikkerhed for selskabets gæld.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 34.229 t.kr.