

**EA Ejendomsinvest ApS**  
**Vardevej 89, 6900 Skjern**

---

**Årsrapport for**  
**2015/16**

---

**CVR-nr. 30 07 91 40**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. september 2016.

---

Jens-Otto Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juni 2015 - 31. maj 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for EA Ejendomsinvest 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. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 5. september 2016

### **Direktion**

Jens-Otto Andersen

### **Bestyrelse**

Michael Bo Andersen  
Formand

Jens-Otto Andersen

Dagny Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i EA Ejendomsinvest ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EA Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 5. september 2016

### **Martinsen Ringkøbing-Skjern**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 56 05 09

Kim Rune Brarup  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

EA Ejendomsinvest ApS

Vardevej 89

6900 Skjern

CVR-nr.: 30 07 91 40

Hjemsted: Ringkøbing-Skjern kommune

Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

10. regnskabsår

### Bestyrelse

Michael Bo Andersen, Formand

Jens-Otto Andersen

Dagny Andersen

### Direktion

Jens-Otto Andersen

### Revision

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østergade 130

6900 Skjern

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 307.943 kr. mod 113.988 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 123.466 kr. mod -27.003 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EA Ejendomsinvest 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.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### 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.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>307.943</b>	<b>113.988</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.131	-49.131
<b>Driftsresultat</b>	<b>258.812</b>	<b>64.857</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-100.585	-99.477
<b>Resultat før skat</b>	<b>158.227</b>	<b>-34.620</b>
1 Skat af årets resultat	-34.761	7.617
<b>Årets resultat</b>	<b>123.466</b>	<b>-27.003</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	123.466	0
Disponeret fra overført resultat	0	-27.003
<b>Disponeret i alt</b>	<b>123.466</b>	<b>-27.003</b>

**Balance 31. maj**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	2.826.581	2.875.712
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.826.581</u>	<u>2.875.712</u>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	125.625	125.625
	Andre tilgodehavender	627.470	627.470
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>753.095</u>	<u>753.095</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.579.676</u></b>	<b><u>3.628.807</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.050	2.625
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>9.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.050</u>	<u>11.625</u>
	Likvide beholdninger	<u>291.019</u>	<u>99.407</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>297.069</u></b>	<b><u>111.032</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.876.745</u></b>	<b><u>3.739.839</u></b>

**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	375.000	375.000
4 Overført resultat	57.410	-66.056
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>432.410</b>	<b>308.944</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	50.072	27.916
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>50.072</b>	<b>27.916</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	618.067	684.911
Langfristede gældsforpligtelser i alt	618.067	684.911
Kortfristet del af langfristet gæld	63.306	59.768
Selskabsskat	3.650	0
Anden gæld	2.709.240	2.658.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.776.196	2.718.068
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.394.263</b>	<b>3.402.979</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.876.745</b>	<b>3.739.839</b>
<b>6 Sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Nærtstående parter</b>		

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	12.650	0
Årets regulering af udskudt skat	22.156	-7.617
Regulering af tidligere års skat	-45	0
	<b><u>34.761</u></b>	<b><u>-7.617</u></b>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		<u>3.328.088</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>3.328.088</u></b>
Afskrivninger primo		452.376
Årets afskrivninger		<u>49.131</u>
<b>Afskrivninger ultimo</b>		<b><u>501.507</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>2.826.581</u></b>
	<u>31/5 2016</u>	<u>31/5 2015</u>
<b>3. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	<u>125.625</u>	<u>125.625</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>125.625</u></b>	<b><u>125.625</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>125.625</u></b>	<b><u>125.625</u></b>

## Noter

### 4. Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	375.000	-66.056	308.944
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>123.466</u>	<u>123.466</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>375.000</u></b>	<b><u>57.410</u></b>	<b><u>432.410</u></b>

Anpartskapitalen består af 375 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.

Der har ikke været nogle bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/5 2016</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/5 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>63.306</u>	<u>618.067</u>	<u>681.373</u>	<u>744.679</u>
	<b><u>63.306</u></b>	<b><u>618.067</u></b>	<b><u>681.373</u></b>	<b><u>744.679</u></b>

### 6. Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 2.332.031 kr.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt 45.000 kr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 86.800 kr.

Der er ikke eventualforpligtelser pr. 31. maj 2016.



## **Noter**

---

### **7. Nærtstående parter Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

MB Andersen Holding ApS, Erhvervsparken 5, 6900 Skjern

Skjern Boligmontering Holding ApS, Vardevej 89, 6900 Skjern