

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

ECLAIR APS

Lejrvej 31

3500 Værløse

CVR-nr. 30 50 65 53

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 15/4 2016



TORBEN SCHÖN
Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-17

Selskab

Eclair ApS
Lejrvej 31
3500 Værløse

CVR-nummer 30 50 65 53

8. regnskabsår

Hjemsted: Furesø

Direktion

Steen Adamsen

Bestyrelse

Eliane Wexøe-Mikkelsen

Steen Adamsen

Torben Schön

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Lars Chr. Aaskov, statsautoriseret revisor
Mark Schneekloth Jensen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Eclair ApS' hovedaktivitet er investering samt udlejning af fast ejendom til søsterselskaber i EWM ApS-koncernen.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har som forventet resulteret i et driftsoverskud og betegnes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt og forbedret driftsresultat for regnskabsåret 2016.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Eclair ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 22. februar 2016

I direktionen



Steen Adamsen

I bestyrelsen



Eliane Wexøe-Mikkelsen



Steen Adamsen



Torben Schön

Til kapitalejeren i Eclair ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Eclair ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 22. februar 2016

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab


Lars Chr. Aaskov
statsautoriseret revisor


Mark Schneekloth Jensen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede lejeindtægter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt drift af ejendommen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes direkte på egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med EWM ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Ejendommen er behandlet som domicilejendom, da ejendommen udlejes til den tilknyttede virksomhed Wexøe A/S og indgår i det fælles koncernregnskab i EWM ApS.

Ejendommen er indarbejdet med en scrapværdi på t.kr. 35.000.

Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Bygninger	50 år
Ombygning	50 år
Inventar	5 år

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Småanskaffelser under kr.12.800 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	3.592.181	3.528.421
Personaleomkostninger	<u>-224.000</u>	<u>-208.500</u>
INDTJENINGSBIDRAG	3.368.181	3.319.921
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-432.977</u>	<u>-432.977</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	2.935.204	2.886.944
2 Andre finansielle indtægter	92.677	124.834
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.816.115</u>	<u>-1.848.157</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.211.766	1.163.621
4 Skat af årets resultat	<u>-113.080</u>	<u>-182.135</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.098.686</u></u>	<u><u>981.486</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	1.098.686	981.486
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.098.686</u></u>	<u><u>981.486</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5,9 Grunde og bygninger	<u>53.708.916</u>	<u>54.141.893</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>53.708.916</u>	<u>54.141.893</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>53.708.916</u>	<u>54.141.893</u>
Periodeafgrænsningsposter	33.188	32.763
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>3.015.744</u>	<u>2.170.170</u>
TILGODEHAVENDER	<u>3.048.932</u>	<u>2.202.933</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>3.698</u>	<u>36.265</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>3.052.630</u>	<u>2.239.198</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>56.761.546</u></u>	<u><u>56.381.091</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	20.757.457	18.806.890
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
6 EGENKAPITAL	<u>21.757.457</u>	<u>19.806.890</u>
4 Hensættelse til udskudt skat	<u>2.518.042</u>	<u>2.419.376</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>2.518.042</u>	<u>2.419.376</u>
Deposita	1.077.000	1.055.882
Gæld til realkreditinstitutter	<u>25.813.478</u>	<u>26.962.794</u>
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>26.890.478</u>	<u>28.018.676</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.126.552	1.128.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	201.696	162.393
4 Selskabsskat	276.104	21.397
Anden gæld	<u>3.991.217</u>	<u>4.824.359</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>5.595.569</u>	<u>6.136.149</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>32.486.047</u>	<u>34.154.825</u>
PASSIVER I ALT	<u>56.761.546</u>	<u>56.381.091</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Finansielle instrumenter		
11 Kontraktlige forpligtelser		

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Gager og lønninger		<u>224.000</u>	<u>208.500</u>
	I ALT		<u><u>224.000</u></u>	<u><u>208.500</u></u>
<u>2</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		<u>92.677</u>	<u>124.834</u>
	I ALT		<u><u>92.677</u></u>	<u><u>124.834</u></u>
<u>3</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt		<u>1.816.115</u>	<u>1.848.157</u>
	I ALT		<u><u>1.816.115</u></u>	<u><u>1.848.157</u></u>
<u>4</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>
				<u>2014</u>
	Skyldig pr. 1/1 2015	21.397	2.419.376	
	Regulering primo			
	Skat af årets resultat	276.104	-163.024	113.080
	Skat af egenkapitalposter, renteswap, regulering		261.689	
	Ref., sambeskatning, tidl. år	<u>-21.397</u>	<u>0</u>	
	SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u><u>276.104</u></u>	<u><u>2.518.042</u></u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>113.080</u></u>
				<u><u>182.135</u></u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendomme</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2014</u>
Kostpris pr. 1/1 2015	56.705.824	56.705.824	56.438.149
Tilgang i året	0	0	267.675
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
 KOSTPRIS PR. 31/12 2015	 <u>56.705.824</u>	 <u>56.705.824</u>	 <u>56.705.824</u>
 Afskrivninger pr. 1/1 2015	 2.563.931	 2.563.931	 2.130.954
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	432.977	432.977	432.977
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
 AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015	 <u>2.996.908</u>	 <u>2.996.908</u>	 <u>2.563.931</u>
 REGN. VÆRDI PR. 31/12 2015	 <u><u>53.708.916</u></u>	 <u><u>53.708.916</u></u>	 <u><u>54.141.893</u></u>

6 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	1.000.000	1.000.000
Overført resultat pr. 1/1 2015	18.806.890	17.649.856
Overført af årets resultat	1.098.686	981.486
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	1.113.571	232.514
Skatteværdi heraf 23,5/24,5 %	-261.689	-56.966
Overført resultat pr. 31/12 2015	20.757.457	18.806.890
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret 2015	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2015	21.757.457	19.806.890

7 Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2015	31/12 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.940.030	28.090.794	1.126.552	21.327.773
I ALT	26.940.030	28.090.794	1.126.552	21.327.773

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for EWM ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 10.000.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 53.708.916 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Realkreditpantebrev, opr. nom. kr. 34.038.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 53.708.916 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

10 Finansielle instrumenter

Selskabets finansielle forpligtelser er for en stor dels vedkommende rentemæssigt risiko-afdækket ved indgåelse af renteswaps med en løbetid på 10 år. Den aktuelle markeds-værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. -3.431 (pr. 31. december 2014 t.kr. -4.545) og er indregnet på egenkapitalen.

11 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt om leasing af bil. Leasingaftalen udløber i 2016. Den samlede leasingforpligtelse udgør ca. t.kr. 10.