

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

**ECLAIR APS**

**Lejrvej 31**

**3500 Værløse**

**CVR-nr. 30 50 65 53**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 8/5 2017



**TORBEN SCHØN**

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Balance pr. 31. december 2016	13-14
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	15
Noter	16-19

**Selskab**

Eclair ApS  
Lejrvej 31  
3500 Værløse

CVR-nummer 30 50 65 53

9. regnskabsår

Hjemsted: Furesø

**Direktion**

Steen Adamsen

**Bestyrelse**

Eliane Wexøe-Mikkelsen

Steen Adamsen

Torben Schøn

**Revision**

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

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

**Væsentligste aktiviteter**

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 2016.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt og forbedret driftsresultat for regnskabsåret 2017.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 31. marts 2017

I direktionen

  
\_\_\_\_\_  
Steen Adamsen

I bestyrelsen

  
\_\_\_\_\_  
Eliane Wexøe-Mikkelsen  
\_\_\_\_\_  
Steen Adamsen  
\_\_\_\_\_  
Torben Schøn

## Til kapitalejeren i Eclair ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Eclair ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 31. marts 2017

**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 22,0% 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 selskabsskattelovens 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	t.kr. 35.000
Ombygning	50 år	t.kr. 35.000
Inventar	5 år	0-10%

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

Småaktiver 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 nettosalgpris 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 gældsmetode. 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 nettorealiseringsværdi, 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.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	3.708.231	3.592.181
Personaleomkostninger	<u>-204.000</u>	<u>-224.000</u>
INDTJENINGSBIDRAG	3.504.231	3.368.181
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-437.395</u>	<u>-432.977</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	3.066.836	2.935.204
2 Andre finansielle indtægter	107.294	92.677
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.985.876</u>	<u>-1.816.115</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.188.254	1.211.766
4 Skat af årets resultat	<u>-261.484</u>	<u>-113.080</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>926.770</u></u>	<u><u>1.098.686</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-2.073.230	1.098.686
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>926.770</u></u>	<u><u>1.098.686</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5,9 Grunde og bygninger	<u>53.366.121</u>	<u>53.708.916</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>53.366.121</u>	<u>53.708.916</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>53.366.121</u>	<u>53.708.916</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.708.822	3.015.744
Periodeafgrænsningsposter	<u>33.987</u>	<u>33.188</u>
TILGODEHAVENDER	<u>3.742.809</u>	<u>3.048.932</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>3.698</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>3.742.809</u>	<u>3.052.630</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>57.108.930</u></u>	<u><u>56.761.546</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	19.695.445	20.757.457
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<u>23.695.445</u>	<u>21.757.457</u>
4 Hensættelse til udskudt skat	2.800.827	2.518.042
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<u>2.800.827</u>	<u>2.518.042</u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.720.046	25.812.030
Anden gæld	1.098.540	1.077.000
6 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>21.818.586</u>	<u>26.889.030</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.114.809	1.128.000
Gæld til kreditinstitutter	4.644.503	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.664	201.696
4 Selskabsskat	263.914	276.104
Anden gæld	2.694.181	3.991.217
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>8.794.071</u>	<u>5.597.017</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>30.612.657</u>	<u>32.486.047</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>57.108.930</u>	<u>56.761.546</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Finansielle instrumenter		
11 Kontraktlige forpligtelser		



	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	1.000.000	18.806.890	0	19.806.890
Udloddet udbytte			0	0
Overført via resultatdisponeringen		1.098.686	0	1.098.686
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		1.113.571		1.113.571
Skat af egenkapitalposter		-261.689		-261.689
	<u>1.000.000</u>	<u>20.757.457</u>	<u>0</u>	<u>21.757.457</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	1.000.000	20.757.457	0	21.757.457
Udloddet udbytte			0	0
Overført via resultatdisponeringen		-2.073.230	3.000.000	926.770
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		1.296.434		1.296.434
Skat af egenkapitalposter		-285.215		-285.215
	<u>1.000.000</u>	<u>19.695.445</u>	<u>3.000.000</u>	<u>23.695.445</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>1.000.000</u>	<u>19.695.445</u>	<u>3.000.000</u>	<u>23.695.445</u>

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Gager og lønninger		<u>204.000</u>	<u>224.000</u>
	I ALT		<u>204.000</u>	<u>224.000</u>
<u>2</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		<u>107.294</u>	<u>92.677</u>
	I ALT		<u>107.294</u>	<u>92.677</u>
<u>3</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt		<u>1.985.876</u>	<u>1.816.115</u>
	I ALT		<u>1.985.876</u>	<u>1.816.115</u>
<u>4</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>
				<u>2015</u>
	Skyldig pr. 1/1 2016	276.104	2.518.042	
	Regulering primo			
	Skat af årets resultat	263.914	-2.430	261.484
	Skat af egenkapitalposter, renteswap, regulering		285.215	
	Ref., sambeskatning, tidl. år	<u>-276.104</u>	<u>0</u>	
	SKYLDIG PR. 31/12 2016	<u>263.914</u>	<u>2.800.827</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>261.484</u>
				<u>113.080</u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendomme</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2015</u>
Kostpris pr. 1/1 2016	56.705.824	56.705.824	56.705.824
Tilgang i året	94.600	94.600	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2016	<u>56.800.424</u>	<u>56.800.424</u>	<u>56.705.824</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2016	2.996.908	2.996.908	2.563.931
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	437.395	437.395	432.977
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2016	<u>3.434.303</u>	<u>3.434.303</u>	<u>2.996.908</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2016	<u><u>53.366.121</u></u>	<u><u>53.366.121</u></u>	<u><u>53.708.916</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>21.834.855</u>	<u>26.940.030</u>
I ALT	<u><u>21.834.855</u></u>	<u><u>26.940.030</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.114.809</u>	<u>1.126.552</u>
I ALT	<u><u>1.114.809</u></u>	<u><u>1.126.552</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.261.659</u>	<u>21.327.773</u>
I ALT	<u><u>15.261.659</u></u>	<u><u>21.327.773</u></u>

## 7 Eventualaktiver

Afgiftspantebrev, nom. kr. 11.514.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 53.366.121, hvor man undgår stempelafgift ved tinglysning af nyt pantebrev.

## 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. 53.366.121 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Realkreditpantebrev, opr. nom. kr. 22.524.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 53.366.121 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

## 10 Finansielle instrumenter

Selskabets finansielle forpligtelser er for en stor dels vedkommende rentemæssigt risikoafdækket ved indgåelse af renteswaps med en oprindelig løbetid på 10 år (restperiode ca. 2 år). Den aktuelle markedsværdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. -2.135 (pr. 31. december 2015 t.kr. -3.431) og er indregnet på egenkapitalen.

## 11 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt om leasing af bil. Leasingaftalen udløber i 2020. Den samlede leasingforpligtelse udgør ca. t.kr. 284.