

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## **Ejendomsselskabet Erantis ApS**

Erantisvej 5  
5700 Svendborg

CVR-nr. 31 05 95 42

**Årsrapport 2016/17**  
(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Svendborg, den 18. september 2017

Torben Jeppesen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	8
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse for året 2016/17 .....	11
Balance pr. 30. juni 2017 .....	12
Noter .....	14

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Erantis ApS Erantisvej 5 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 31 05 95 42
	Etableret: 14. november 2007
	Hjemstedskommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Torben Jeppesen Uffe Jeppesen Jens Thusgaard
<b>Direktion</b>	Torben Jeppesen
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Erantis ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 15. september 2017

### Direktion

Torben Jeppesen

### Bestyrelse

Torben Jeppesen

Jens Thusgaard

Uffe Jeppesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Erantis ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Erantis ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 selskabet 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 fejlinformation, 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 er 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 regnskabsbrugere 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- 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 omstændighederne, 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

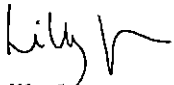
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Svendborg, den 15. september 2017

**RevisorGruppen**  
v/Lilly Jeppesen  
CVR-nr. 18 58 74 46



Lilly Jeppesen  
Registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i at drive investeringsvirksomhed herunder investering i erhvervsjendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016/2017 udviser et overskud på kr. 340.035, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.556.998.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Erantis ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og 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 ressourcer 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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets lejeindtægter.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse og øvrige driftsomkostninger.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt forskydning i 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

#### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til pantebrevsrestgæld.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016/17**

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttoresultat</b>		-174.746	-96.914
Værdiregulering investeringsejendom		600.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<u>425.254</u>	<u>-96.914</u>
Andre finansielle indtægter		1.062	5.124
Finansielle omkostninger		-82.336	-75.333
<b>Resultat før skat</b>		<u>343.979</u>	<u>-167.123</u>
Skat af årets resultat		-3.944	37.547
<b>Årets resultat</b>		<u>340.035</u>	<u>-129.576</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		340.035	-129.576
<b>I alt</b>		<u>340.035</u>	<u>-129.576</u>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2017

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>4.500.000</u>	<u>3.900.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.500.000</b></u>	<u><b>3.900.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.500.000</b></u>	<u><b>3.900.000</b></u>
Udskudt skatteaktiv		33.603	37.547
Andre tilgodehavender		<u>17.000</u>	<u>23.516</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>50.603</b></u>	<u><b>61.063</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>50.603</b></u>	<u><b>61.063</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>4.550.603</b></u>	<u><b>3.961.063</b></u>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2017

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>1.056.998</u>	<u>716.963</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<u><b>1.556.998</b></u>	<u><b>1.216.963</b></u>
Gæld til kreditinstitutter	3	<u>950.007</u>	<u>1.163.788</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>950.007</b></u>	<u><b>1.163.788</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		213.032	210.911
Gæld til pengeinstitutter		833.444	897.849
Gæld til associerede virksomheder		783.741	458.552
Anden gæld		<u>213.381</u>	<u>13.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>2.043.598</b></u>	<u><b>1.580.312</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>2.993.605</b></u>	<u><b>2.744.100</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>4.550.603</b></u>	<u><b>3.961.063</b></u>
Usikkerheder ved indregning og måling	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## NOTER

<b>1</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
	Kostpris primo	4.224.150
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.224.150</b>
	Værdiregulering primo	-324.150
	Årets værdiregulering	600.000
	<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>275.850</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>4.500.000</b>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme  
Ved markedsværdivurderingen pr. 30/6 2017 er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,75% - 8,25%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,50%.

Ejendommen er en erhvervsejendom. De erhvervsmæssige lejemål består primært af kontor.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

<b>Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav</b>	<b>-0,5%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,5%</b>
Afkastprocent	7,0%	7,5%	8,0%
Dagsværdi	4.857.142	4.500.000	4.187.500
Ændring dagsværdi	357.142	0	- 312.500

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	Saldo primo	500.000	716.963	1.216.963
	Årets resultat	0	340.035	340.035
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.056.998</b>	<b>1.556.998</b>

## NOTER

3	Gæld til kreditinstitutter	2016/17	2015/16
	Realkredit Danmark, nominel værdi	1.163.039	1.373.637
	Kursregulering, Realkredit Danmark	0	1.062
	Overført til kortfristet gæld	<u>-213.032</u>	<u>-210.911</u>
	<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b><u>950.007</u></b>	<b><u>1.163.788</u></b>

Af den langfristede gæld forfalder kr. 105.600 til betaling efter mere end 5 år

## NOTER

### 4 Usikkerheder ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2016/2017 udgør gennemsnitligt 7,5%.

Selskabets investeringsejendommene er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til noten for "investeringsejendomme" for en følsomhedsanalyse af usikkerheder ved opgørelse af dagsværdien.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 4.423.000.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 4.500.000.