

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSSEN

CVR NR. 35 07 11 99

Ejendomsselskabet Erantis ApS


Erantisvej 5
5700 Svendborg

CVR-nr. 31 05 95 42

Årsrapport 2015/16
(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Svendborg, den 24/11-2016


Torben Jeppesen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 2015/16.....	8
Balance pr. 30. juni 2016.....	9
Noter	11

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015/16 for Ejendomsselskabet Erantis ApS.

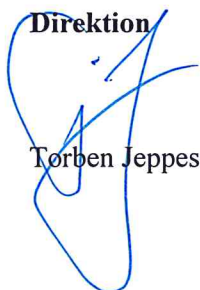
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 22. september 2016

Direktion



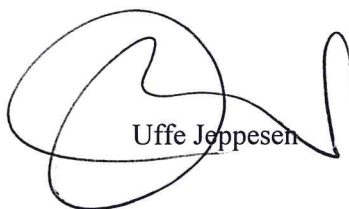
Torben Jeppesen

Bestyrelse




Torben Jeppesen

Jens Thusgaard



Uffe Jeppesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Erantis ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Erantis ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 22. september 2016

RevisorGruppen

v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

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

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Prioritetsgæld indregnes dog til kursværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015/16

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttoresultat		-96.914	216.106
Værdiregulering investeringsejendom		0	-100.000
Resultat af primær drift		-96.914	116.106
Andre finansielle indtægter		5.124	0
Finansielle omkostninger		-75.333	-65.547
Resultat før skat		-167.123	50.559
Skat af årets resultat		37.547	-36.378
Årets resultat		-129.576	14.181
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		-129.576	14.181
I alt		-129.576	14.181

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>3.900.000</u>	<u>3.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.900.000</u>	<u>3.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.900.000</u>	<u>3.900.000</u>
Udskudt skatteaktiv		37.547	0
Andre tilgodehavender		<u>23.516</u>	<u>17.186</u>
Tilgodehavender i alt		<u>61.063</u>	<u>17.186</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>61.063</u>	<u>17.186</u>
Aktiver i alt		<u>3.961.063</u>	<u>3.917.186</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Passiver			
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		716.963	846.539
Egenkapital i alt	2	<u>1.216.963</u>	<u>1.346.539</u>
Gæld til kreditinstitutter	3	1.163.788	1.377.653
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.163.788</u>	<u>1.377.653</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		210.911	210.442
Gæld til pengeinstitutter		897.849	890.028
Gæld til associerede virksomheder		458.552	0
Selskabsskat		0	73.180
Anden gæld		13.000	19.344
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.580.312</u>	<u>1.192.994</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.744.100</u>	<u>2.570.647</u>
Passiver i alt		<u>3.961.063</u>	<u>3.917.186</u>
Hovedaktivitet	4		
Usikkerheder ved indregning og måling	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

1	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
	Kostpris primo	4.224.150
	Kostpris ultimo	4.224.150
	Afskrivninger primo	-324.150
	Afskrivninger ultimo	-324.150
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	3.900.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved markedsværdivurderingen pr. 30/6 2016 er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,5% - 9%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8,25%.

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.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5%
Afkastprocent	7,75%	8,25%	8,75%
Dagsværdi	4.154.839	3.900.000	3.680.000
Ændring dagsværdi	254.839	0	- 220.000

2	Egenkapital	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	500.000	846.539	1.346.539
	Årets resultat	0	-129.576	-129.576
	Egenkapital ultimo	500.000	716.963	1.216.963

Selskabskapitalen består af 500 kapitalandele á kr. 1.000

NOTER

3	Gæld til kreditinstitutter	2015/16	2014/15
	Realkredit Danmark, nominel værdi	1.373.637	1.581.910
	Kursregulering, Realkredit Danmark	1.062	6.186
	Overført til kortfristet gæld	-210.911	-210.442
	Gæld til kreditinstitutter i alt	1.163.788	1.377.653

Af den langfristede gæld forfalder kr. 316.500 til betaling efter mere end 5 år

4 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

5 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 2015/2016 udgør gennemsnitligt 8,25%.

Selskabets investeringsejendommene er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og

NOTER

kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

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

6 **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. 3.900.000.