

## **Ekko Ejendomme ApS**

Pottemagervej 14

7100 Vejle

CVR-nr. 31372321

## **Årsrapport 01.02.2016 - 31.01.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.06.2017

**Dirigent**

---

Navn: Uffe Kjerkegaard Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 31.01.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ekko Ejendomme ApS  
Pottemagervej 14  
7100 Vejle

CVR-nr.: 31372321  
Stiftet: 04.04.2008  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 01.02.2016 - 31.01.2017

### Bestyrelse

Ole Juul Jørgensen, formand  
Erik Paulin Jensen  
Uffe Kjerkegaard Nielsen  
Kim Guldborg Petersen  
Egon Knudsen Christensen

### Direktion

Kim Guldborg Petersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.02.2016 - 31.01.2017 for Ekko Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.01.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.02.2016 - 31.01.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30.06.2017

### Direktion

Kim Guldberg Petersen

### Bestyrelse

Ole Juul Jørgensen  
formand

Erik Paulin Jensen

Uffe Kjerkegaard Nielsen

Kim Guldberg Petersen

Egon Knudsen Christensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ekko Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ekko Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.02.2016 - 31.01.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.01.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.02.2016 - 31.01.2017 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. Fejlinformation 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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.

Esbjerg, den 30.06.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leon Vad Laxy Christensen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål består i at erhverve og udleje erhvervsejendomme og driftsmidler.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 405 t.kr. mod et overskud på 889 t.kr. i 2015/16, hvilket er tilfredsstillende.

Resultatet for 2015/16 er positivt påvirket af kursudvikling på selskabets finansielle instrumenter. Disse har i regnskabsåret 2015/16 givet en samlet realiseret gevinst på 432 t.kr. før skat.

Selskabets ledelse forventer ligeledes et positivt resultat i regnskabsåret 2017/18.

Moderselskabet Ekko Holding ApS og søsterselskabet Ekko Maskiner A/S har afgivet støtteerklæring vedrørende selskabets finansiering og drift gældende indtil 30.06.2018. Årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.072.231</b>	<b>2.275.283</b>
Af- og nedskrivninger	1	(913.033)	(1.033.798)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.159.198</b>	<b>1.241.485</b>
Andre finansielle indtægter	2	248.921	612.986
Andre finansielle omkostninger	3	(889.340)	(719.621)
<b>Resultat før skat</b>		<b>518.779</b>	<b>1.134.850</b>
Skat af årets resultat	4	(114.000)	(245.518)
<b>Årets resultat</b>		<b>404.779</b>	<b>889.332</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		404.779	889.332
		<b>404.779</b>	<b>889.332</b>

**Balance pr. 31.01.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		24.469.110	25.016.390
Produktionsanlæg og maskiner		656.666	1.022.419
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>25.125.776</u></b>	<b><u>26.038.809</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>25.125.776</u></b>	<b><u>26.038.809</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.810.138	5.013.769
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>5.810.138</u></b>	<b><u>5.013.769</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>5.810.138</u></b>	<b><u>5.013.769</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>30.935.914</u></b>	<b><u>31.052.578</u></b>

**Balance pr. 31.01.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		79.806	(324.973)
<b>Egenkapital</b>		<b>204.806</b>	<b>(199.973)</b>
Udskudt skat	6	740.000	626.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>740.000</b>	<b>626.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.597.855	18.597.855
Bankgæld		5.389.832	6.022.347
Finansielle leasingforpligtelser		319.295	690.240
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>24.306.982</b>	<b>25.310.442</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.034.279	943.231
Bankgæld		4.320.703	4.075.117
Anden gæld	8	329.144	297.761
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.684.126</b>	<b>5.316.109</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.991.108</b>	<b>30.626.551</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.935.914</b>	<b>31.052.578</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(324.973)	(199.973)
Årets resultat	0	404.779	404.779
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>79.806</b>	<b>204.806</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	913.033	1.033.798
	<b>913.033</b>	<b>1.033.798</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	248.921	181.370
Øvrige finansielle indtægter	0	431.616
	<b>248.921</b>	<b>612.986</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	889.340	719.621
	<b>889.340</b>	<b>719.621</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	114.000	266.690
Effekt af ændrede skattesatser	0	(21.172)
	<b>114.000</b>	<b>245.518</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Produk- tionsanlæg og maskiner kr.</b>		
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	28.907.009	4.112.431		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.907.009</b>	<b>4.112.431</b>		
Af- og nedskrivninger primo	(3.890.619)	(3.090.012)		
Årets afskrivninger	(547.280)	(365.753)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(4.437.899)</b>	<b>(3.455.765)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.469.110</b>	<b>656.666</b>		
Ikke ejede aktiver	-	<b>970.588</b>		
	<b>2016/17 kr.</b>	<b>2015/16 kr.</b>		
<b>6. Udskudt skat</b>				
Materielle anlægsaktiver	1.033.000	930.000		
Gældsforpligtelser	147.000	146.000		
Fremførbare skattemæssige underskud	(440.000)	(450.000)		
	<b>740.000</b>	<b>626.000</b>		
	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	18.597.855	14.326.000
Bankgæld	663.335	593.897	5.389.832	2.592.000
Finansielle leasingforpligtelser	370.944	349.334	319.295	0
	<b>1.034.279</b>	<b>943.231</b>	<b>24.306.982</b>	<b>16.918.000</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	242.121	208.980
Skyldige renter	70.523	72.281
Andre skyldige omkostninger	16.500	16.500
	<b>329.144</b>	<b>297.761</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ekko Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.000 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.469 t.kr.

Leasingaktiver er stillet til sikkerhed for leasingforpligtelsen.

Den regnskabsmæssige værdi af leasede driftsmidler udgør 630 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter posterne lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Finansielle leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.