

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

**ECKERMANN EJENDOMME APS**

**Klingseyvej 15**

**2720 Vanløse**

**CVR-nummer 31 59 34 76**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2016

---

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	10
Balance pr. 30. juni 2016	11-12
Noter	13-15

**Selskab**

Eckermann Ejendomme ApS  
Klingseyvej 15  
2720 Vanløse

CVR-nummer 31 59 34 76

8. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Henrik Eckermann

**Revision**

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor  
Martin Hansen, Revisor, cand.merc.aud.

**Hovedaktiviteter**

Eckermann Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at købe, besidde, administrere og udleje fast ejendom og beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en stigning i indtjeningen i forhold til sidste år og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. juni 2016.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Eckermann Ejendomme 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 9. november 2016

**I direktionen**

---

Henrik Eckermann

## Til kapitalejeren i Eckermann Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Eckermann Ejendomme 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 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 9. november 2016

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Søren Moesgaard  
statsautoriseret revisor

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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.

### VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

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

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

### Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22 % 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 Eckermann Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

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

**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. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

		Restværdi
Bygninger	50 år	0

Småanskaffelser under kr. 12.900 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

**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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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 % 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 nettorealizationsværdi, 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.

**Gæld til kreditinstitutter i øvrigt**

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
BRUTTOFORTJENESTE	400.675	423.683
5 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-68.042</u>	<u>-68.042</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	332.633	355.641
2 Andre finansielle indtægter	2.000	4.200
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-186.899</u>	<u>-223.736</u>
RESULTAT FØR SKAT	147.734	136.105
4 Skat af årets resultat	<u>-32.502</u>	<u>-31.642</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>115.232</u></u>	<u><u>104.463</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	115.232	104.463
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>115.232</u></u>	<u><u>104.463</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
5,9 Grunde og bygninger	<u>5.708.464</u>	<u>5.776.506</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>5.708.464</u>	<u>5.776.506</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>5.708.464</u>	<u>5.776.506</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.861	30.861
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	37
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.187</u>	<u>5.278</u>
TILGODEHAVENDER	<u>38.048</u>	<u>36.176</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>153.642</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>191.690</u>	<u>36.176</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>5.900.154</u></u>	<u><u>5.812.682</u></u>

Note	30/6 2016	30/6 2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	258.988	143.756
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
6 EGENKAPITAL	383.988	268.756
4 Hensættelse til udskudt skat	75.673	60.724
HENSATTE FORPLIGTELSER	75.673	60.724
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.304.894	2.498.078
7 Kreditinstitutter i øvrigt	1.103.943	854.130
Anden gæld	270.000	270.000
4 Skyldigt sambeskatningsbidrag	17.552	7.756
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	3.696.389	3.629.964
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	337.000	337.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	189.755
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.500	15.245
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.324.384	1.249.455
5 Skyldigt sambeskatningsbidrag	7.756	0
Anden gæld	61.462	61.783
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	1.744.103	1.853.238
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.440.492	5.483.202
PASSIVER I ALT	5.900.154	5.812.682
1 Personaleomkostninger		
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

### 1 Personaleomkostninger

Selskabets direktion er ikke lønnet.

<u>2 Andre finansielle indtægter</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.000	4.200
I ALT	<u>2.000</u>	<u>4.200</u>

<u>3 Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	74.967	54.300
Finansielle omkostninger i øvrigt	111.932	169.436
I ALT	<u>186.899</u>	<u>223.736</u>

<u>4 Selskabsskat og udskudt skat</u>	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014/15</u>
Skyldig pr. 1/7 2015	7.719	60.724		
Regulering tidligere år	0		0	-89
Betalt vedr. tidligere år	37			
Skat af årets resultat	<u>17.552</u>	<u>14.949</u>	<u>32.502</u>	<u>31.732</u>
SKYLDIG PR. 30/6 2016	<u>25.308</u>	<u>75.673</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>32.502</u>	<u>31.642</u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	30/6 2015
Kostpris pr. 1/7 2015	6.045.900	6.045.900	6.045.900
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 30/6 2016</b>	<b>6.045.900</b>	<b>6.045.900</b>	<b>6.045.900</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/7 2015	269.394	269.394	201.352
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	68.042	68.042	68.042
<b>AF- OG NEDSKR. PR. 30/6 2016</b>	<b>337.436</b>	<b>337.436</b>	<b>269.394</b>
<b>REGN. VÆRDI PR. 30/6 2016</b>	<b>5.708.464</b>	<b>5.708.464</b>	<b>5.776.506</b>

6 Egenkapital	30/6 2016	30/6 2015
Virksomhedskapital pr. 30/6 2016	125.000	125.000
Overført resultat pr. 1/7 2015	143.756	39.293
Overført af årets resultat	115.232	104.463
<b>Overført resultat pr. 30/6 2016</b>	<b>258.988</b>	<b>143.756</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/7 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/6 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital pr. 30/6 2016</b>	<b>383.988</b>	<b>268.756</b>

Virksomhedskapitalen består af 500 stk. anparter á kr. 250. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.



## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.497.894	2.691.078	193.000	1.532.894
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.247.943</u>	<u>998.130</u>	<u>144.000</u>	<u>527.943</u>
I ALT	<u><u>3.745.837</u></u>	<u><u>3.689.208</u></u>	<u><u>337.000</u></u>	<u><u>2.060.837</u></u>

## 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 Eckermann Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. kr. 3.659.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 5.708.464 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 1.500.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 5.708.464 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Caembell EI-Anlæg A/S' engagement med kreditinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

## Henrik Eckermann (CPR valideret)

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-635272048813

IP: 93.164.54.35

2016-11-10 21:07:23Z

NEM ID 

## Søren Moesgaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1277196183570

IP: 85.235.247.2

2016-11-11 08:12:39Z

NEM ID 

## Henrik Eckermann (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-635272048813

IP: 212.130.253.254

2016-11-11 08:35:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1LAIU-QJOHO-TZDZL-6H2SE-VX3XG-65NIN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>