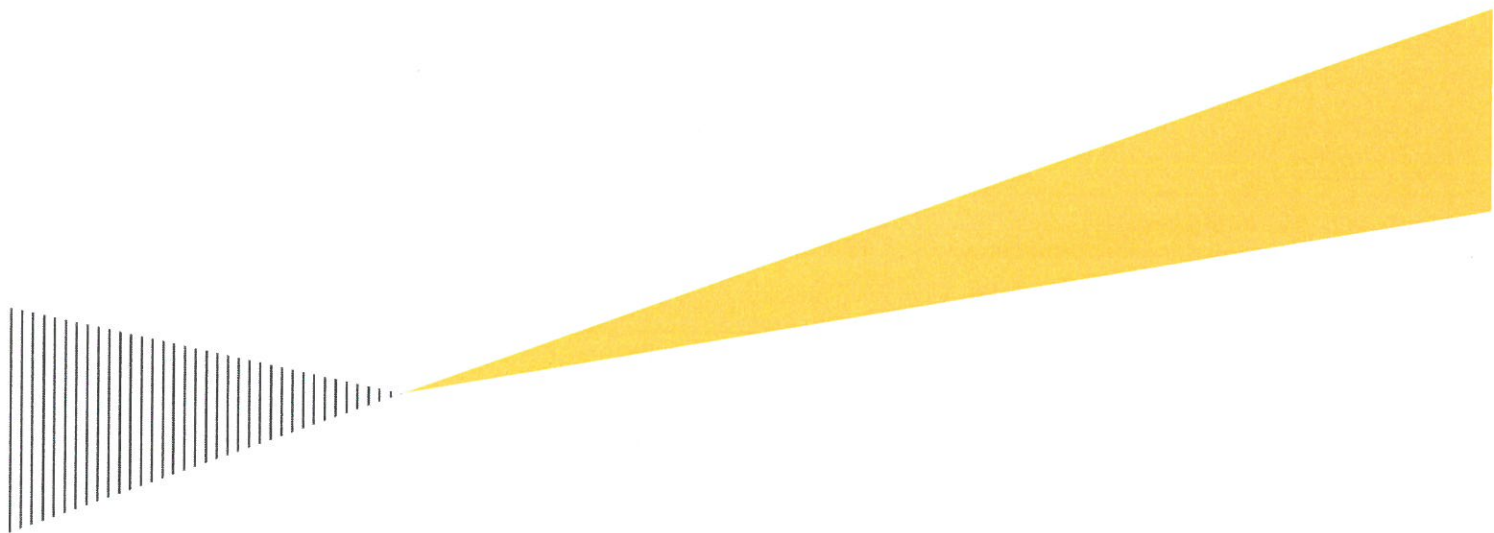


EAS Ejendomme ApS

Søndermarksvej 25, Sejet, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 94 07 61



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

4/3 2016

Som dirigent:

.....



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for EAS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. januar 2016
Direktion:



.....
Erik Løbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EAS Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EAS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Horsens, den 29. januar 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	EAS Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Søndermarksvej 25, Sejet, 8700 Horsens
CVR-nr.	31 94 07 61
Stiftet	20. januar 2009
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Erik Løvbjerg
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Danske Bank Finanscenter Trekantsområdet Havneparken 3, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 1.875.766 kr. mod 1.772.495 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 1.259.800 kr. mod 1.202.033 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 14.313.090 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Det er ledelsens forventning, at det kommende regnskabsår også kan afsluttes med et tilfredsstillende overskud.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	1.875.766	1.772.495
	Andre driftsindtægter	4.066	17.235
	Andre eksterne omkostninger	-182.206	-152.952
	Bruttoresultat	1.697.626	1.636.778
2	Personaleomkostninger	-611.006	-440.100
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-63.523
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.086.620	1.133.155
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-36.382	0
	Resultat af primær drift	1.050.238	1.133.155
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	550.734	426.544
3	Finansielle indtægter	119.451	156.270
	Finansielle omkostninger	-439.738	-384.132
	Resultat før skat	1.280.685	1.331.837
4	Skat af årets resultat	-20.885	-129.804
	Årets resultat	1.259.800	1.202.033
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitale	101.200	99.800
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	550.734	400.737
	Overført resultat	607.866	701.496
		1.259.800	1.202.033

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	26.505.000	23.980.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>26.505.000</u>	<u>23.980.000</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.951.472	2.400.737
		<u>2.951.472</u>	<u>2.400.737</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.456.472</u>	<u>26.380.737</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	17.476
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.700.000	2.000.000
	Andre tilgodehavender	594	0
		<u>1.700.594</u>	<u>2.017.476</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	819.150	0
		<u>819.150</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	579.157	1.062.881
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.098.901</u>	<u>3.080.357</u>
	AKTIVER I ALT	<u>32.555.373</u>	<u>29.461.094</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	3.000.000	3.000.000
	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdi	951.472	400.737
	Overført resultat	10.260.418	9.482.226
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	Egenkapital i alt	<u>14.313.090</u>	<u>12.982.763</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.223.739	2.167.498
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.223.739</u>	<u>2.167.498</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	14.893.592	13.750.000
	Deposita	37.856	37.856
		<u>14.931.448</u>	<u>13.787.856</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	821.232	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.144	3.014
	Skyldig selskabsskat	10.527	55.645
	Anden gæld	241.366	464.318
	Periodeafgrænsningsposter	11.827	0
		<u>1.087.096</u>	<u>522.977</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.018.544</u>	<u>14.310.833</u>
	PASSIVER I ALT	<u>32.555.373</u>	<u>29.461.094</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	3.000.000	400.738	9.482.226	99.800	12.982.764
Tilbageførsel af tidligere års hensættelser til vedligeholdelse	0	0	170.326	0	170.326
Årets resultat	0	550.734	607.866	101.200	1.259.800
Udloddet udbytte	0	0	0	-99.800	-99.800
Egenkapital 31. december 2015	3.000.000	951.472	10.260.418	101.200	14.313.090

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EAS Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af indtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	603.826	377.728	
Pensioner	0	55.326	
Andre omkostninger til social sikring	6.939	7.046	
Andre personaleomkostninger	241	0	
	<u>611.006</u>	<u>440.100</u>	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra associerede virksomheder	91.614	107.798	
Andre finansielle indtægter	27.837	48.472	
	<u>119.451</u>	<u>156.270</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	16.967	62.965	
Årets regulering af udskudt skat	145.559	159.073	
Ændring af skatteprocent	-141.641	-92.234	
	<u>20.885</u>	<u>129.804</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	23.597.264	200.000	23.797.264
Tilgang i årets løb	2.561.382	0	2.561.382
Kostpris 31. december 2015	<u>26.158.646</u>	<u>200.000</u>	<u>26.358.646</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	382.736	0	382.736
Årets værdiregulering	-36.382	0	-36.382
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>346.354</u>	<u>0</u>	<u>346.354</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	200.000	200.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	200.000	200.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>26.505.000</u>	<u>0</u>	<u>26.505.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015	2.000.000
Kostpris 31. december 2015	2.000.000
Værdireguleringer 1. januar 2015	400.738
Andel af årets resultat / årets opskrivning	550.734
Værdireguleringer 31. december 2015	951.472
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	2.951.472

kr.	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Associerede virksomheder					
JEMA Ejendomme	A/S	Horsens	50,00 %	6.456.302	1.654.827

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.714.824	821.232	14.893.592	11.025.603
Deposita	37.856	0	37.856	37.856
	15.752.680	821.232	14.931.448	11.063.459

8 Sikkerhedsstillelser

For selskabets realkreditlån 15.715 t.kr. er der stillet sikkerhed i selskabets ejendomme opført under aktiver til 26.505 t.kr.

Selskabet har afgivet pro-rata kaution overfor det associerede selskabs gæld til realkreditinstitut.