



Tlf.: 74 52 41 41  
haderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal, Box 391  
DK-6100 Haderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ELP EJENDOMME A/S**  
**EUROPAVEJ 18, 7000 FREDERICIA**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. februar 2016

---

Kim Thorstein-Nielsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet.....	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	5-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ELP Ejendomme A/S Europavej 18 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 32 44 75 46 Stiftet: 7. september 2009 Hjemsted: Fredericia Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Kim Thorstein-Nielsen Anette Thorstein-Nielsen Henny Nielsen
<b>Direktion</b>	Kim Thorstein-Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal, Box 391 6100 Haderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Prinsessegade 95 7000 Fredericia

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for ELP Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15. februar 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Kim Thorstein-Nielsen

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Kim Thorstein-Nielsen

\_\_\_\_\_  
Anette Thorstein-Nielsen

\_\_\_\_\_  
Henny Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

### *Til kapitalejeren i ELP Ejendomme A/S*

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ELP Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det 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.

Haderslev, den 15. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Ørkild Jensen  
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ELP Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	33 år	0 %

Brugstiden for bygninger er revurderet og er fra indeværende år nedsat fra 50 år til 33 år. Den kortere brugstid betyder en ændring i de årlige afskrivninger fra 573 tkr. til 824 tkr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Finansielle anlægsaktiver**

Periodiseret leasing måles til kostpris med fradrag af lineære nedskrivninger baseret på kontraktens løbetid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en post under kortfristede gældsforpligtelser.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.315.365</b>	<b>2.486.586</b>
Af- og nedskrivninger.....		-823.584	-572.597
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.491.781</b>	<b>1.913.989</b>
Finansielle indtægter.....		21.788	0
Finansielle omkostninger.....	1	-1.397.389	-1.144.465
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>116.180</b>	<b>769.524</b>
Skat af årets resultat.....	2	-23.805	-174.966
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>92.375</b>	<b>594.558</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte.....		0	200.000
Overført resultat.....		92.375	394.558
<b>I ALT</b> .....		<b>92.375</b>	<b>594.558</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		27.232.698	28.056.282
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>27.232.698</b>	<b>28.056.282</b>
Periodiseret leasing.....		0	25.144
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>0</b>	<b>25.144</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>27.232.698</b>	<b>28.081.426</b>
Likvider.....		572	826
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>572</b>	<b>826</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>27.233.270</b>	<b>28.082.252</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		3.025.632	2.843.799
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>3.525.632</b>	<b>3.343.799</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.419.888	1.368.603
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.419.888</b>	<b>1.368.603</b>
Prioritetslån.....		15.956.321	15.674.925
Banklån.....		3.183.071	4.813.417
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>19.139.392</b>	<b>20.488.342</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.144.000	1.045.000
Gæld til pengeinstitutter.....		930.358	342.468
Modtagne forudbetalinger.....		0	296.200
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		14.000	0
Anden gæld.....		1.060.000	1.197.840
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.148.358</b>	<b>2.881.508</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.287.750</b>	<b>23.369.850</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>27.233.270</b>	<b>28.082.252</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	14.000	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.383.389	1.144.465		
	<b>1.397.389</b>	<b>1.144.465</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Skat vedr. værdiregulering bogført på egenkapital.....	-27.480	55.576		
Regulering af udskudt skat.....	51.285	119.390		
	<b>23.805</b>	<b>174.966</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....		31.356.206		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>31.356.206</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		3.299.924		
Årets afskrivninger .....		823.584		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>4.123.508</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>27.232.698</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	2.843.799	3.343.799	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		89.458	89.458	
Forslag til årets resultatdisponering.....		92.375	92.375	
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>500.000</b>	<b>3.025.632</b>	<b>3.525.632</b>	
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetslån.....	16.289.925	16.499.321	543.000	13.500.000
Banklån.....	5.243.417	3.784.071	601.000	530.000
	<b>21.533.342</b>	<b>20.283.392</b>	<b>1.144.000</b>	<b>14.030.000</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomheder ELP Ejendomme A/S og Elbo Logistik-Partner A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Der er ingen skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.500 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 27.233 tkr.

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut udstedt ejerpantebreve på i alt 9.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

8

Selskabets væsentlige aktiviteter er udlejning af erhvervsejendom og anlæg til lagerhotelvirksomhed.