

ETU Ejendomme ApS

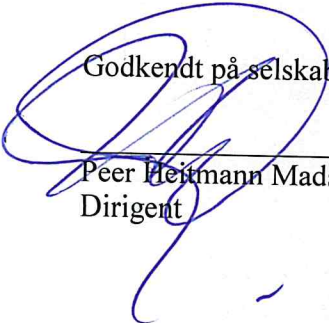
ETU Ejendomme ApS

Hærvejen 8, 6230 Rødekro

CVR-nr. 32 84 19 61

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ²³/₄ 2019


Peer Heitmann Madsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2018	11
Balance pr. 31.12.2018	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

ETU Ejendomme ApS

Hærvejen 8

6230 Rødekro

CVR-nr.: 32 84 19 61

Hjemstedskommune: Aabenraa

Direktion

Peer Heitmann Madsen

Revision

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for ETU Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 23/4 2019

Direktionen

Peer Heitmann Madsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i ETU Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ETU Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 regnskabsbrugere 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:

- 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.

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.

København, 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Lars Kronow
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19708



Casper Young Roed Guldmann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41366

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktiviteter består i at erhverve, eje og udleje udlejningsejendomme og edb-software samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 619 t.kr. mod et underskud på 2.211 t.kr. i 2017.

Selskabet har i regnskabsåret, afsluttet total- og energirenoveret den ene halvdel af ejendommen beliggende Hærvejen 8 i Rødekre. Store dele af denne renovering er foretaget over selskabets drift.

Selskabet har i 2018 fået et skattefrit tilskud fra moderselskabet ETU Forsikring A/S på 17.500 t.kr. Tilskuddet er brugt til at udligne mellemregningen mellem selskaberne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske forpligtelser vil fragå selskabet, 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller –tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger

Nettoomsætning

Nettoomsætningen bestående af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på retserhvervelsestidspunktet. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortiseringstillæg og amortiseringsfradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Skat

Årets skat, som 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.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balance opgjort som beregnet skat af året skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skal indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Færdiggjorte udviklingsprojekter

Færdiggjorte udviklingsprojekter måles ved første indregning til kostpris, der består af købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Færdiggjorte udviklingsprojekter består af udviklet edb-software, som afskrives over forventet brugstid.

Afskrivningsperioden er 5 år

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Kapitalandele i associerede selskaber

Kapitalandele i associerede selskaber indregnes i balancen til kostpris.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne beregnes lineært på baggrund af en forventet levetid på 5 år.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis**Likvider**

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		234.598	-76.461
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		340.880	-816.625
Af- og nedskrivninger af materielle & immaterielle anlægsaktiver.....		-1.147.985	-1.107.159
Driftsresultat		-572.507	-2.000.245
Andre finansielle indtægter.....	1	171.306	122.626
Andre finansielle omkostninger.....	2	-392.099	-939.156
Resultat før skat		-793.300	-2.816.775
Skat af årets resultat.....	3	174.526	605.789
Årets resultat		-618.774	-2.210.986
 Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år.....		-618.774	-2.210.986

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter.....	4	2.909.551	3.275.492
Færdiggjorte udviklingsprojekter.....		2.909.551	3.275.492
Driftsmidler.....		86.446	118.137
Investeringsjendomme.....		21.170.416	20.829.536
Materielle anlægsaktiver.....	5	21.256.862	20.947.673
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		176.575	0
Andre tilgodehavender.....		1.503.800	1.540.334
Finansielle anlægsaktiver.....		1.680.375	1.540.334
Anlægsaktiver.....		25.846.788	25.763.499
Udskudt skatteaktiv.....		0	35.225
Selskabsskat.....		317.547	0
Andre tilgodehavender.....		205.968	506.004
Periodeafgrænsningsposter.....		125.607	161.360
Tilgodehavender.....		649.122	702.589
Likvide beholdninger.....		19.302	54.569
Omsætningsaktiver.....		668.424	757.158
Aktiver.....		26.515.212	26.520.657

Balance pr. 31.12.2018

	2018	2017
Note	kr.	kr.
Selskabskapital.....	6.906.121	6.906.121
Reserve for udviklingsomkostninger.....	1.921.546	1.504.898
Overført overskud og underskud.....	15.819.530	-645.048
Egenkapital.....	24.647.197	7.765.971
Udskudte skatteforpligtelser.....	107.796	0
Hensatte forpligtelser.....	107.796	0
Prioritetsgæld.....	644.227	698.363
Langfristede gældsforpligtelser.....	644.227	698.363
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	54.110	54.403
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	426.974	16.697.121
Selskabsskat.....	0	333.517
Anden gæld.....	634.908	971.282
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.115.992	18.056.323
Gældsforpligtelser.....	1.760.219	18.754.686
Passiver.....	26.515.212	26.520.657
Pantsætning og eventualforpligtelser.....	8	
Koncernforhold.....	9	

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle omkostninger.....	171.306	122.626
	171.306	122.626
2. Finansielle omkostninger		
Renter af gæld til tilknyttede virksomheder.....	382.511	912.718
Øvrige finansielle omkostninger.....	9.588	26.438
	392.099	939.156
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	317.547	-333.517
Regulering af skat tidligere år.....	0	-13.901
Ændring af udskudt skat.....	-143.021	953.207
	174.526	605.789
4. Færdiggjorte udviklingsprojekter		
Kostpris 01.01.2018.....	10.058.247	8.584.913
Tilgang.....	750.353	1.473.334
Kostpris 31.12.2018.....	10.808.600	10.058.247
Af- og nedskrivninger 01.01.2018.....	-6.782.755	-5.698.080
Afskrivninger.....	-1.116.294	-1.084.675
Af- og nedskrivninger 31.12.2018.....	-7.899.049	-6.782.755
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018.....	2.909.551	3.275.492

Noter

	2018
	kr.
	Driftsmidler
	kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2018.....	158.455
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
Kostpris 31.12.2018.....	158.455
Af- og nedskrivninger 01.01.2018.....	-40.318
Afskrivninger.....	-31.691
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Af- og nedskrivninger 31.12.2018.....	-72.009
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018.....	86.446
	Investerings-
	e jendomme
	kr.
Kostpris 01.01.2018.....	23.320.491
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
Kostpris 31.12.2018.....	23.320.491
Dagsværdireguleringer 01.01.2018.....	-2.490.955
Årets dagsværdireguleringer.....	340.880
Tilbageførte dagsværdireguleringer.....	0
Dagsværdireguleringer 31.12.2018.....	-2.150.075
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018.....	21.170.416

Selskabets investeringsejendomme er primært erhvervsjendomme og i mindre grad boligejendomme beliggende i Røddeko og Aabenraa. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, som dels opgøres ved kvalificerede skøn og del opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model. De ejendomme der op opgjøres efter den afkastbaserede model er udlejet til en række lejere, ligesom der er enkelte tomme lejemål. Afkastkravet udgør mellem 6,50% og 7,00 % pr. 31.12.2018 (7,00 % pr. 31.12.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1.422 t.kr. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
6. Egenkapital		
Egenkapital 01.01.2018.....	7.765.971	9.976.957
Skattefrit tilskud.....	17.500.000	0
Årets resultat.....	-618.774	-2.210.986
Egenkapital 31.12.2018.....	24.647.197	7.765.971

7. Langfristede gældsforpligtelser

Samlet gæld, der forfalder til betaling efter mere end 5 år.....	427.927	482.222
--	----------------	----------------

8. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til tilknyttet virksomhed er deponeret pantebreve nom. 23.486 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssigværdi af pantsatte ejendomme kr. 21.170 t.kr. Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for registrerede aktiver i moderselskabet ETU Forsikring A/S.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PHM 2010 ApS som administrationsselskab. 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 disse selskaber.

Selskabet hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Der er pr. 31.12.2018 et momstilgodehavende på 743 t.kr.

9. Koncernforhold

ETU Ejendomme ApS indgår i koncernregnskabet for ETU Forsikring A/S, Rødekro, CVR-nr. 30 07 28 55.