

ETU Ejendomme ApS

---


**ETU Ejendomme ApS**

Hærvejen 8, 6230 Rødekro

**CVR-nr. 32 84 19 61**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27 / 4 2016

  
Peer Heitmann Madsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Selskabsoplysninger</b> .....	3
<b>Ledelsespåtegning</b> .....	4
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b> .....	5
<b>Ledelsesberetning</b> .....	6
<b>Anvendt regnskabspraksis</b> .....	7
<b>Resultatopgørelse for 2015</b> .....	10
<b>Balance pr. 31.12.2015</b> .....	11
<b>Noter</b> .....	13

ETU Ejendomme ApS

---

## 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

ETU Ejendomme ApS

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rodekro, den 7 / 4 2016.

**Direktionen**



Peer Hejmann Madsen

ETU Ejendomme ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i ETU Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ETU Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for selskabet. 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 for 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på omtalen omkring usikkerhed vedrørende indregning og måling i note 1. Heraf fremgår det, at der er usikkerhed omkring tidspunktet for salg af ubebyggede grunde i selskabet.

#### 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.

Århus, den 7/4 2016.

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 33 96 35 56



Lars Kronow  
statsautoriseret revisor



Flemming Ravnsbæk  
statsautoriseret revisor

## 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 393 t.kr. mod et underskud på 8.499 t.kr. i 2014.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, men i forhold til 2014 er der tale om en forbedring. Resultatet i 2014 var påvirket af en større nedskrivning på en af selskabets ejendomme med 8,2 mio.kr.

Selskabet har i 2015 solgt sine vejhjælpsaktiviteter.

For arealet i Hammerum ved Herning foreligger en udstykningsplan for 49 rækkehuse på mellem 110 – 120 m<sup>2</sup> og 18 – 24 lejligheder på mellem 65 – og 85 m<sup>2</sup>. Lokalplanen for området er godkendt og opførelsen af et prøvehus er afsluttet i efteråret 2015. Første etape med opførelse af 12 rækkehuse på 110m<sup>2</sup> til udlejning forventes igangsat medio 2016.

I henhold til selskabets anvendte regnskabspraksis indregnes grundene til dagsværdi. Ledelsen har, baseret på kvalificerede skøn, indregnet de to arealer til en forventet salgspris på 18.420 t.kr. efter afholdte omkostninger. Der kan i relation hertil være usikkerhed omkring tidspunktet for salg af grundene. Budgetterne for udstykningerne af arealerne og salget af disse udviser et større provenu.

Selskabets ledelse forventer overskud i 2016.

### 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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser så som gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til 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.

## ETU Ejendomme ApS

---

### Anvendt regnskabspraksis

#### 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

##### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver består af erhvervet edb-software, som afskrives over forventet brugstid.

Afskrivningsperioden er 5 år

##### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

##### 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imodegåelse af forventede tab.



**Anvendt regnskabspraksis****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**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under prioritetsgæld.

Ændringen i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i egenkapitalen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>3.162.777</b>	<b>3.445.698</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-828.956	-11.789.820
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme.....		0	-91.305
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....		-1.404.243	-1.715.545
<b>Driftsresultat</b> .....		<b>929.578</b>	<b>-10.150.972</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	43.009	95.418
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.397.871	-1.386.565
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>-425.285</b>	<b>-11.442.119</b>
Skat af årets resultat.....	4	32.191	2.943.294
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-393.094</b>	<b>-8.498.825</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år.....		-393.094	-8.498.825

## ETU Ejendomme ApS

**Balance pr. 31.12.2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Immaterielle anlægsaktiver.....	5	2.700.664	7.838.187
Driftsmidler.....		169.977	0
Investeringsejendomme.....	6	42.276.232	41.591.518
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>42.446.209</b>	<b>41.591.518</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>45.146.873</b>	<b>49.429.705</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		4.425.115	0
Tilgodehavender hos lejere.....		0	86.039
Andre tilgodehavender.....		280.309	0
Periodeafgrænsningsposter.....		125.000	162.211
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.830.424</b>	<b>248.250</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>349.783</b>	<b>879.202</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>5.180.207</b>	<b>1.127.452</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>50.327.080</b>	<b>50.557.157</b>

## ETU Ejendomme ApS

**Balance pr. 31.12.2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		6.906.121	6.906.121
Overført overskud og underskud.....		1.365.122	1.758.216
<b>Egenkapital.....</b>	<b>7</b>	<b>8.271.243</b>	<b>8.664.337</b>
Udsudte skatteforpligtelser.....		236.981	276.700
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>		<b>236.981</b>	<b>276.700</b>
Prioritetsgæld.....		4.299.437	4.603.362
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>4.299.437</b>	<b>4.603.362</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....		300.000	295.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		36.199.977	33.608.208
Anden gæld.....		1.019.442	3.109.049
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>37.519.418</b>	<b>37.012.758</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>41.818.856</b>	<b>41.616.120</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>50.327.080</b>	<b>50.557.157</b>
Usikkerhed ved indregning og måling.....	1		
Pantsætning og eventualforpligtelser.....	9		
Aktionær- og koncernforhold.....	10-11		

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er naturligvis usikkerhed forbundet med afkastkravene.

For arealet i Hammerum ved Herning foreligger en udstykningsplan for 49 rækkehuse på mellem 110 – 120 m<sup>2</sup> og 18 – 24 lejligheder på mellem 65 – og 85 m<sup>2</sup>. Lokalplanen for området er godkendt og opførelsen af et prøvehus er afsluttet i efteråret 2015. Første etape med opførelse af 12 rækkehuse på 110m<sup>2</sup> til udlejning forventes igangsat medio 2016.

I henhold til selskabets anvendte regnskabspraksis indregnes grundene til dagsværdi. Ledelsen har, baseret på kvalificerede skøn, indregnet de to arealer til en forventet salgspris på 18.420 t.kr. efter afholdte omkostninger. Der kan i relation hertil være usikkerhed omkring tidspunktet for salg af grundene. Budgetterne for udstykningerne af arealerne og salget af disse udviser et større provenu.

	2015 kr.	2014 kr.
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renter af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	43.009	0
	<b>43.009</b>	<b>0</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renter af gæld til tilknyttede virksomheder.....	575.694	388.998
Øvrige finansielle omkostninger.....	822.178	997.567
	<b>1.397.871</b>	<b>1.386.565</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	0	-10.006
Regulering af skat tidligere år.....	-7.528	0
Ændring af udskudt skat.....	39.719	2.953.352
	<b>32.191</b>	<b>2.943.346</b>
<b>5. Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 01.01.2015.....	12.524.466	5.141.716
Tilgang.....	2.190.797	7.382.750
Afgang.....	-7.200.000	0
Kostpris 31.12.2015.....	<b>7.515.263</b>	<b>12.524.466</b>
Af- og nedskrivninger 01.01.2015.....	-4.686.279	-2.970.734
Afskrivninger.....	-1.388.320	-1.715.545
Tilbageførte afskrivninger.....	1.260.000	0
Af- og nedskrivninger 31.12.2015.....	<b>-4.814.599</b>	<b>-4.686.279</b>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015.....	<b>2.700.664</b>	<b>7.838.187</b>

## Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
	<u>Driftsmidler</u>	
	kr.	
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 01.01.2015.....	0	0
Tilgang.....	185.900	0
<b>Kostpris 31.12.2015.....</b>	<b>185.900</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 01.01.2015.....	0	0
Afskrivninger.....	-15.923	0
<b>Af- og nedskrivninger 31.12.2015.....</b>	<b>-15.923</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015.....</b>	<b>169.977</b>	<b>0</b>
	<u>Investerings-</u>	<u>Investerings-</u>
	ejendomme	ejendomme
	kr.	kr.
Kostpris 01.01.2015.....	36.783.840	35.450.627
Tilgang.....	1.513.670	1.333.213
<b>Kostpris 31.12.2015.....</b>	<b>38.297.510</b>	<b>36.783.840</b>
Dagsværdireguleringer 01.01.2015.....	4.807.678	16.597.498
Årets dagsværdireguleringer.....	-828.956	-11.789.820
<b>Dagsværdireguleringer 31.12.2015.....</b>	<b>3.978.722</b>	<b>4.807.678</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015.....</b>	<b>42.276.232</b>	<b>41.591.518</b>
Afkastprocenter lagt til grund ved fastsættelsen af dagsværdier	6,75%	6,75%

## ETU Ejendomme ApS

**7. Egenkapital**

Egenkapital 01.01.2015.....	8.664.336	17.163.161
Årets resultat.....	-393.094	-8.498.825
<b>Egenkapital 31.12.2015.....</b>	<b>8.271.243</b>	<b>8.664.336</b>

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Samlet gæld, der forfalder til betaling efter mere end 5 år.....	<b>3.087.607</b>	<b>3.304.900</b>
--	------------------	------------------

**9. Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til tilknyttet virksomhed er deponeret pantebreve nom. 38.949 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme kr. 42.276 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 selskabsskatteovens 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.

**10. Anpartshaverforhold**

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

ETU Forsikring A/S, Røde kro

**11. Koncernforhold**

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