



ED Ejendomme ApS

Banevej 7
4180 Sorø

CVR-nr. 32 94 96 73

Årsrapport for 2015
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2016

Lasse Elvang
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ED 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 31. maj 2016

Direktion

Lasse Elvang
direktør



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i ED Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ED Ejendomme ApS 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 udføre 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Udtalelse om ledelsesberetningen

Roskilde, den 31. maj 2016

Kenneth Barrett
Registreret revisor

CVR-nr. 28 84 25 62



Selskabsoplysninger

Selskabet

ED Ejendomme ApS
Banevej 7
4180 Sorø

CVR-nr.: 32 94 96 73
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 11. juni 2010
Regnskabsår: 6. regnskabsår
Hjemsted: Sorø

Direktion

Lasse Elvang, direktør

Revision

HR REVISION - Kenneth Barrett ApS

Vinkelvej 3
4000 Roskilde

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2016, kl. 15.00, på selskabets adresse.



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve udlejning af ejendomme, herunder køb af ejendomme til brug for udlejningen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 15.063, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 202.409.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ED Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter vedrørende udlejning af fast ejendom.

Andre eksterne omkostninger

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



Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	50 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-5 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Andre driftsindtægter		120.000	120.000
Andre eksterne omkostninger		<u>-25.682</u>	<u>-39.392</u>
Bruttoresultat		94.318	80.608
Resultat før af- og nedskrivninger		94.318	80.608
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-27.831</u>	<u>-29.179</u>
Resultat før finansielle poster		66.487	51.429
Finansielle omkostninger		<u>-49.102</u>	<u>-23.115</u>
Resultat før skat		17.385	28.314
Skat af årets resultat		<u>-2.322</u>	<u>-7.644</u>
Årets resultat		<u>15.063</u>	<u>20.670</u>
Overført overskud		<u>15.063</u>	<u>20.670</u>
		<u>15.063</u>	<u>20.670</u>



Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.622.046	1.648.528
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>1.349</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>1.622.046</u>	<u>1.649.877</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.622.046</u>	<u>1.649.877</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>34.095</u>	<u>25.795</u>
Tilgodehavender		<u>34.095</u>	<u>25.795</u>
Likvide beholdninger		<u>26.673</u>	<u>17.139</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>60.768</u>	<u>42.934</u>
Aktiver i alt		<u>1.682.814</u>	<u>1.692.811</u>



Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>122.409</u>	<u>107.346</u>
Egenkapital	3	<u>202.409</u>	<u>187.346</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.112.082</u>	<u>1.174.442</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.112.082</u>	<u>1.174.442</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	44.453	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		279.882	313.945
Selskabsskat		38.748	14.063
Anden gæld		<u>-1.760</u>	<u>-3.985</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>368.323</u>	<u>331.023</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.480.405</u>	<u>1.505.465</u>
Passiver i alt		<u>1.682.814</u>	<u>1.692.811</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



Noter til årsrapporten

1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>27.831</u>	<u>29.179</u>
	<u>27.831</u>	<u>29.179</u>

der fordeler sig således:

Bygninger	26.482	26.482
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>1.349</u>	<u>2.697</u>
	<u>27.831</u>	<u>29.179</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>1.767.129</u>	<u>13.485</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.767.129</u>	<u>13.485</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	<u>145.083</u>	<u>13.485</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>145.083</u>	<u>13.485</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>1.622.046</u>	<u>0</u>



Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	107.346	187.346
Årets resultat	0	15.063	15.063
Egenkapital 31. december 2015	80.000	122.409	202.409

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.174.442	1.156.535	44.453	934.269
	1.174.442	1.156.535	44.453	934.269

5 Eventualposter mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for ethevert mellemværende mellem søsterdattervirksomheden og Jyske Bank.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Elvang Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen kendte.