

E. K. Ejendomme ApS

Rørbæk Møllevej 5, 3600 Frederikssund
CVR-nr. 33 35 96 08

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.12.16

Erik Krøyer
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 14
Noter	15 - 19

Selskabet

E. K. Ejendomme ApS
Rørbæk Møllevvej 5
St. Rørbæk
3600 Frederikssund
Hjemsted: Frederikssund
CVR-nr.: 33 35 96 08

Direktion

Erik Krøyer

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for E. K. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 29. november 2016

Direktionen

Erik Krøyer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i E. K. Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E. K. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 selskabet, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bjerglund Andersen

Statsaut. revisor

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste	1.440.330	811.275
Resultat før af- og nedskrivninger	1.440.330	811.275
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-270.473	-202.506
Resultat af primær drift	1.169.857	608.769
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-30.237	-24.682
Andre finansielle indtægter	155.935	30.867
² Andre finansielle omkostninger	-488.730	-346.643
Finansielle poster i alt	-363.032	-340.458
Resultat før skat	806.825	268.311
³ Skat af årets resultat	-189.706	-12.901
Årets resultat	617.119	255.410
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	617.119	255.410
I alt	617.119	255.410

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	14.734.543	15.218.461
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	222.474	58.831
4	Materielle anlægsaktiver i alt	14.957.017	15.277.292
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	50.000	50.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	50.000	50.000
	Anlægsaktiver i alt	15.007.017	15.327.292
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	205.138	44.686
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	542.693	546.762
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.381.042	1.163.278
	Udskudt skatteaktiv	107.000	85.000
	Andre tilgodehavender	410.319	403.132
	Periodeafgrænsningsposter	0	33.424
7	Tilgodehavender i alt	4.646.192	2.276.282
	Omsætningsaktiver i alt	4.646.192	2.276.282
	Aktiver i alt	19.653.209	17.603.574

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	799.778	182.659
8	Egenkapital i alt	879.778	262.659
	Gæld til realkreditinstitutter	12.059.359	10.447.244
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.059.359	10.447.244
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	496.000	382.000
	Gæld til kreditinstitutter	318.069	318.618
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	620.298	487.998
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.388	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.262.376	1.473.353
	Selskabsskat	211.706	77.244
	Anden gæld	2.684.235	4.154.458
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.714.072	6.893.671
	Gældsforpligtelser i alt	18.773.431	17.340.915
	Passiver i alt	19.653.209	17.603.574

10 Eventualforpligtelser

11 Sikkerhedsstillelser

12 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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 afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af fast ejendom.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	69.361	0
Øvrige finansielle omkostninger	419.369	346.643
I alt	488.730	346.643

3. Skatter

Årets aktuelle skat	211.706	97.901
Årets udskudte skat	-22.000	-85.000
I alt	189.706	12.901

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.15	15.747.273	60.083
Tilgang i året	136.526	198.860
Afgang i året	-406.175	0
Kostpris pr. 30.06.16	15.477.624	258.943
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	528.812	1.252
Afskrivninger i året	235.256	35.217
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-20.987	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	743.081	36.469
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	14.734.543	222.474

30.06.16 DKK	30.06.15 DKK
-----------------	-----------------

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 30.06.15	80.000	80.000
Kostpris pr. 30.06.16	80.000	80.000
Opskrivninger pr. 30.06.15	-94.292	-69.610
Årets resultat	-30.237	-24.682
Opskrivninger pr. 30.06.16	-124.529	-94.292
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	44.529	14.292
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	44.529	14.292
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	0	0

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Jernhavnen ApS	100%

	30.06.16 DKK	30.06.15 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 30.06.15	50.000	0
Tilgang i året	0	50.000
Kostpris pr. 30.06.16	50.000	50.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	50.000	50.000

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Dronning Olgas Vej 18 ApS	50%	100.000	0

7. Tilgodehavender

Tilgodehavender til forfald senere end 1 år	3.709.000	1.524.000
---	-----------	-----------

8. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	80.000	-72.751
Forslag til resultatdisponering	0	255.410
Saldo pr. 30.06.15	80.000	182.659

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	80.000	182.659
Forslag til resultatdisponering	0	617.119
Saldo pr. 30.06.16	80.000	799.778

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

9. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	496.000	9.955.359	12.555.359	10.829.244

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter, fra og med regnskabsåret 2013, forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for gæld opført i associeretvirksomhed. Kautionen er maksimeret til t.DKK 8.500.

11. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 12.555, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.735.

12. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.