

**Ejendomsselskabet Energivej 14, Grenaa ApS**  
**CVR-nr. 34 22 02 04**  
**Energivej 14, 8500 Grenaa**

**Årsrapport**  
**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27 / 11 2017

---

Søren Nymark Rasmussen  
Dirigent

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Energivej 14, Grenaa 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 27 / 11 2017

### **Direktion**

Søren Nymark Rasmussen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Energivej 14, Grenaa ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Energivej 14, Grenaa ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 27 / 11 2017

**ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 33946406

Mikkel Thybo Johansen

Statsaut. revisor

---

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Ejendomsselskabet Energivej 14, Grenaa ApS  
Energivej 14  
8500 Grenaa

Telefon: 40 40 61 44

CVR-nr.: 34 22 02 04

Stiftet: 31. januar 2012

Hjemsted: Norddjurs

Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Dokument ref.: 3526 / MTJ / PAS / MJ

### Direktion

Søren Nymark Rasmussen

### Revisor

ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at foretage investering i fast ejendom med henblik på udlejning og investering i værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Energivej 14, Grenaa ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt på egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter ejendomsskat, vedligeholdelse mm.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	0 %

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

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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 afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

### **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 samt for betalte acontoskatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende ejendom, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>132.539</b>	<b>103.954</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-48.546	-48.545
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>83.993</b>	<b>55.409</b>
Andre finansielle indtægter .....	22	20
Andre finansielle omkostninger.....	-52.560	-53.114
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>31.455</b>	<b>2.315</b>
Skat af årets resultat.....	4.754	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>36.209</b>	<b>2.315</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	36.209	2.315
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>36.209</b>	<b>2.315</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2017**  
**AKTIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Grunde og bygninger .....	1.393.378	1.441.923
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.393.378</b>	<b>1.441.923</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.393.378</b>	<b>1.441.923</b>
Udskudt skatteaktiv .....	4.754	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>4.754</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>47.490</b>	<b>24.341</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>52.244</b>	<b>24.341</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.445.622</b>	<b>1.466.264</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2017**  
**PASSIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital .....	81.000	81.000
Overført resultat.....	-22.532	-58.741
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>58.468</b>	<b>22.259</b>
Prioritetsgæld.....	555.842	625.181
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	675.000	675.000
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.230.842</b>	<b>1.300.181</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	66.400	58.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.000	10.520
Gæld til associerede virksomheder.....	28.884	27.575
Anden gæld.....	53.028	47.729
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>156.312</b>	<b>143.824</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.387.154</b>	<b>1.444.005</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.445.622</b>	<b>1.466.264</b>
2 Eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**NOTER**

	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	683.181	622.242	66.400	313.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	675.000	675.000	0	675.000
	<u><b>1.358.181</b></u>	<u><b>1.297.242</b></u>	<u><b>66.400</b></u>	<u><b>988.000</b></u>

**2 Eventualposter mv.**

Der påhviler ikke selskabet kautions- eller eventualforpligtelser.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant 930.000 kr. i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 700.000 kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 1.393.378 kr. pr. 30. juni 2017.