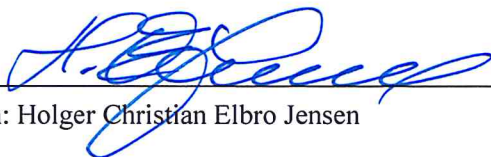


Elbro Ejendomme ApS
Schimmelmansvej 33
2920 Charlottenlund
CVR-nr. 34582882

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.10.2016

Dirigent



Navn: Holger Christian Elbro Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 31.05.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Elbro Ejendomme ApS
Schimmelmansvej 33
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 34582882

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.06.2015 - 31.05.2016

Direktion

Holger Christian Elbro Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2015 - 31.05.2016 for Elbro Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

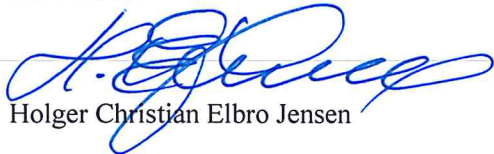
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2015 - 31.05.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 31.10.2016

Direktion



Holger Christian Elbro Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Elbro Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Elbro Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.06.2015 - 31.05.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 virksomheden, 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2015 - 31.05.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31.10.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Simonsen
statsautoriseret revisor



Martin Langhoff Hansen
statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.221 t.kr. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 16.363 t.kr. og en egenkapital på 3.062 t.kr.

Moderselskabet har overfor selskabet afgivet støtteerklæring, hvori moderselskabet forpligter sig til at støtte den likviditetsmæssige drift af selskabet i regnskabsåret 2016/17.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Ledelsen har ved årsafslutning foretaget en vurdering af ejendommens dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for ejendommen udgør 7,0% pr. 31.05.2016, mens tomgang er fastsat til 5% af basislejen.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab		(127.644)	240
Af- og nedskrivninger		<u>(750.919)</u>	<u>(204)</u>
Driftsresultat		(878.563)	36
Andre finansielle indtægter	1	103.234	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(619.565)</u>	<u>(490)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.394.894)	(454)
Skat af ordinært resultat	3	<u>174.327</u>	<u>110</u>
Årets resultat		<u>(1.220.567)</u>	<u>(344)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.220.567)</u>	<u>(344)</u>
		<u>(1.220.567)</u>	<u>(344)</u>

Balance pr. 31.05.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		15.900.000	15.267
Materielle anlægsaktiver	4	<u>15.900.000</u>	<u>15.267</u>
Anlægsaktiver		<u>15.900.000</u>	<u>15.267</u>
Udskudt skat		356.000	182
Andre tilgodehavender		107.354	1.892
Tilgodehavende selskabsskat		0	51
Tilgodehavender		<u>463.354</u>	<u>2.125</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>65</u>
Omsætningsaktiver		<u>463.354</u>	<u>2.190</u>
Aktiver		<u>16.363.354</u>	<u>17.457</u>

Balance pr. 31.05.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført overskud eller underskud		<u>2.982.277</u>	<u>4.203</u>
Egenkapital		<u>3.062.277</u>	<u>4.283</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.528.278	1.726
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>6.526.476</u>	<u>8.506</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>8.054.754</u>	<u>10.232</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	192.000	186
Bankgæld		4.890.177	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	34
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.667
Anden gæld		<u>164.146</u>	<u>55</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.246.323</u>	<u>2.942</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.301.077</u>	<u>13.174</u>
Passiver		<u>16.363.354</u>	<u>17.457</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	4.202.844	4.282.844
Årets resultat	0	(1.220.567)	(1.220.567)
Egenkapital ultimo	80.000	2.982.277	3.062.277

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	103.234	0
	<u>103.234</u>	<u>0</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	340.252	376
Renteomkostninger i øvrigt	202.653	114
Øvrige finansielle omkostninger	76.660	0
	<u>619.565</u>	<u>490</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(51)
Ændring af udskudt skat	(174.327)	(59)
	<u>(174.327)</u>	<u>(110)</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		15.833.897
Tilgange		<u>1.384.217</u>
Kostpris ultimo		<u>17.218.114</u>
Af- og nedskrivninger primo		(567.195)
Årets nedskrivninger		(522.078)
Årets afskrivninger		<u>(228.841)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(1.318.114)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>15.900.000</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	192.000	186	1.528.278
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	6.526.476
	192.000	186	8.054.754

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Elbro Holding ApS som administrationselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebrev på 3.590 t.kr. i grunde og bygninger, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.2016 på 15.900 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr. i grunde og bygninger, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.2016 på 15.900 t.kr.