

*Erndorf Olesen Ejendomme ApS
Klintevej 6
8800 Viborg*

CVR-nr.: 34 59 19 03

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2016 - 30. september 2017*

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/3 2018



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Erndorf Olesen Ejendomme ApS Klintevej 6 8800 Viborg
	CVR-nr.: 34 59 19 03 Stiftet: 7. juni 2012 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Birgitte Erndorf Olesen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Holstebrovej 2 8800 Viborg
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
Ejerforhold	Birgitte Erndorf Olesen, Klintevej 6, 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Erndorf Olesen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16/3 2018

Direktion

Birgitte Erndorf Olesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Erndorf Olesen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Erndorf Olesen Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 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.

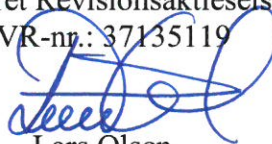
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Viborg, den 16/3 2018

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom 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 Erndorf Olesen Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar

Materielle anlægsaktiver måles 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.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-15 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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 aktier, 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

	2016/17	2015/16
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	719.013	710.355
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-188.797	-142.240
Andre eksterne omkostninger	-36.603	-100.412
BRUTTORESULTAT	493.613	467.703
1 Personaleomkostninger.....	-143.376	-123.635
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.969	-4.946
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	344.268	339.122
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	33.305	-49.135
DRIFTSRESULTAT	377.573	289.987
2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	364.738	1.354.110
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.144	124
Andre finansielle omkostninger.....	-162.099	-162.482
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	590.356	1.481.739
Skat af årets resultat.....	-45.666	-28.599
ÅRETS RESULTAT	544.690	1.453.140
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	364.738	1.354.110
Overført resultat.....	127.052	47.330
DISPONERET I ALT	544.690	1.453.140

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
3 Grunde og bygninger	6.887.020	6.887.020
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	44.890	43.098
Materielle anlægsaktiver	6.931.910	6.930.118
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.718.849	1.354.111
Finansielle anlægsaktiver	1.718.849	1.354.111
ANLÆGSAKTIVER	8.650.759	8.284.229
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	12.255
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	411.949	3.610
Selskabsskat	11.941	0
Periodeafgrænsningsposter	3.489	3.468
Tilgodehavender	427.379	19.333
OMSÆTNINGSAKTIVER	427.379	19.333
AKTIVER	9.078.138	8.303.562

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.718.848	1.354.110
Overført resultat.....	1.073.316	946.263
Forslag til udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
5 EGENKAPITAL.....	2.925.064	2.432.073
Hensættelse til udskudt skat	107.467	106.728
HENSATTE FORPLIGTELSER	107.467	106.728
Prioritetsgæld.....	4.783.366	4.837.063
Selskabsskat.....	33.012	11.557
Langfristede gældsforpligtelser	4.816.378	4.848.620
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	19.500	18.700
Kreditinstitutter.....	422.723	244.106
Gæld til tilknyttede virksomheder	115.184	0
Selskabsskat.....	0	12.359
Anden gæld.....	179.773	216.649
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	492.049	424.327
Kortfristede gældsforpligtelser	1.229.229	916.141
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.045.607	5.764.761
PASSIVER	9.078.138	8.303.562
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016/17	2015/16
1 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	141.663	122.117
Andre omkostninger til social sikring	1.713	1.518
Personaleomkostninger i alt	143.376	123.635
2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder efter skat.....	364.738	1.354.110
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	364.738	1.354.110
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	6.415.440	61.799
Tilgang i årets løb	0	7.762
Kostpris 30. september 2017	6.415.440	69.561
Opskrivninger, primo.....	471.580	0
Opskrivninger 30. september 2017.....	471.580	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-18.698
Årets af-/nedskrivninger	0	-5.973
Af-/nedskrivninger 30. september 2017	0	-24.671
Materielle anlægsaktiver i alt	6.887.020	44.890

NOTER

	2017	2016
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	1	0
Tilgang i årets løb	0	1
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. september 2017	1	1
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	1.354.110	0
Årets resultatandele	364.738	1.354.110
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. september 2017.....	1.718.848	1.354.110
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....	1.718.849	1.354.111
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat	
Poul-Erik Olesen Holding ApS	100 %	1.718.849	364.738	
	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	80.000	0	0	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.354.110	0	364.738	1.718.848
Overført resultat.....	946.264	0	127.052	1.073.316
Forslag til udbytte for regnskabsåret	51.700	-51.700	52.900	52.900
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.432.074	-51.700	544.690	2.925.064
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter á kr. 1.000.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

NOTER

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 4.783.561, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.887.020.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.284.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.