

EDH Ejendomme ApS

Nygårdsvej 2

5464 Brenderup Fyn

CVR-nr. 36465778

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. maj 2017

Erik Hannesbo Pedersen
Dirigent

EDH Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

EDH Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for EDH 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brenderup Fyn, den 26. maj 2017

Direktion

Erik Hannesbo Pedersen
Direktør

EDH Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i EDH Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EDH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 opstilling 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.

Bogense, den 26. maj 2017

Kreston JC

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 27619096

Jan Christiansen

Statsautoriseret revisor

EDH Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EDH Ejendomme ApS Nygårdsvej 2 5464 Brenderup Fyn
CVR-nr.	36465778
Stiftelsesdato	16. december 2014
Hjemsted	Middelfart
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	Erik Hannesbo Pedersen, Direktør
Revisor	Kreston JC Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400 Bogense CVR-nr.: 27619096

EDH Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom samt udlejning heraf og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 100.646, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 7.450.584, og en egenkapital på kr. 170.826.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

EDH Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for EDH Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

EDH Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører, når selskabet har erhvervet endelig ret hertil. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter ejendomskatter, forsikring mv..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til markedsføring og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50%

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

EDH Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

EDH Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

EDH Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		464.435	446.658
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-72.179</u>	<u>-51.269</u>
Driftsresultat		392.256	395.389
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		23.884	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-284.764</u>	<u>-368.732</u>
Resultat før skat		131.376	26.657
Skat af årets resultat	2	<u>-30.730</u>	<u>-6.477</u>
Årets resultat		100.646	20.180
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>100.646</u>	<u>20.180</u>
Resultatdisponering		100.646	20.180

EDH Ejendomme ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	6.320.339	5.050.250
Materielle anlægsaktiver		<u>6.320.339</u>	<u>5.050.250</u>
Anlægsaktiver		<u>6.320.339</u>	<u>5.050.250</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		566.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		36.065	0
Andre tilgodehavender		260.213	0
Tilgodehavender		<u>862.278</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>267.967</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.130.245</u>	<u>0</u>
Aktiver		<u>7.450.584</u>	<u>5.050.250</u>

EDH Ejendomme ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		120.826	20.180
Egenkapital		170.826	70.180
Hensættelser til udskudt skat		73.272	5.735
Hensatte forpligtelser		73.272	5.735
Gæld til realkreditinstitutter		4.221.775	3.236.047
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.221.775	3.236.047
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		214.272	148.187
Gæld til banker		860.365	751.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser		595.863	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.062.211	384.449
Selskabsskat		0	742
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.000	213.056
Deposita		240.000	240.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.984.711	1.738.288
Gældsforpligtelser		7.206.486	4.974.335
Passiver		7.450.584	5.050.250
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

EDH Ejendomme ApS

Noter

	2016	2014/15	
1. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	40.854	44.041	
Andre finansielle omkostninger	243.910	324.691	
	284.764	368.732	
2. Skat af årets resultat			
Årets selskabsskat	-36.807	742	
Årets regulering i udskudt skat	67.537	5.735	
	30.730	6.477	
3. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	5.101.519	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.342.268	5.101.519	
Kostpris ultimo	6.443.787	5.101.519	
Af- og nedskrivninger primo	-51.269	0	
Årets afskrivninger	-72.179	-51.269	
Af- og nedskrivninger ultimo	-123.448	-51.269	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.320.339	5.050.250	
4. Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	50.000	20.180	70.180
Overført resultat		100.646	100.646
Egenkapital 31. december	50.000	120.826	170.826

Selskabskapitalen består af 50 anparter á nominelt 1.000 kr.

Der har ikke været bevægelse på anpartskapitalen siden stiftelsen.

EDH Ejendomme ApS

Noter

2016

2014/15

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.221.775	214.272	3.350.129
	<u>4.221.775</u>	<u>214.272</u>	<u>3.350.129</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen herunder eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Den samlede skyldige skat fremgår af årsrapporten for moderselskabet EDH Holding ApS.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditgæld, TDKK 4.436, samt bankgæld, TDKK 868, er tinglyst pantebreve, nom. TDKK 5.733, i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 6.320. Pantebrev, nom. TDKK 650, er herudover stillet til sikkerhed for bankgæld, TDKK 1.965, i tilknyttet virksomhed.

Herudover har selskabet ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.