



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

ERMO EJENDOMME APS
OVERVEJEN 22, 5792 ÅRSLEV
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2016

Erik Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ermo Ejendomme ApS Overvejen 22 5792 Årslev CVR-nr.: 49 85 89 14 Stiftet: 15. januar 1976 Hjemsted: Årslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Andersen, formand Erik Aksel Andersen Knud Erik Banke Kristensen
Direktion	Erik Aksel Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Vestergade 35 5800 Nyborg
Advokat	Tverskov partnere Lindevej 65 5250 Odense SV

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ermo Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 24. maj 2016

Direktion

Erik Aksel Andersen

Bestyrelse

Morten Andersen
Formand

Erik Aksel Andersen

Knud Erik Banke Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ermo Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ermo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Odense, den 24. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Ove Hansen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter erhvervsejendomme og boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlagt er den anslåede markedsværdi af selskabets portefølje af investeringsejendomme på statusdagen. For bolig- og erhvervsejendomme er markedsværdien opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Den afkastbaserede målemetode tager udgangspunkt i ejendommens drift i 2014 korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående. Der er i lejeindtægterne indregnet værdien af ledige lejemål mv. Herfra fratrækkes samtlige driftsudgifter omfattende blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, renhold, forsyningsudgifter, udgifter til vicevært og administration. Herudover fratrækkes ordinære vedligeholdelsesudgifter, som er fastsat individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i de faktisk afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav, der ligger i intervallet 8% til 9% for erhvervs-ejendommene og 5% til 7½% for boligejendommene.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående afsnit, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er et udtryk for den faktiske værdi.

Såfremt afkastkravet ændres på erhvervsejendommene vil et ændret afkastkrav på 0,5% betyde en ændring af selskabets egenkapital på ca. 0,3 mio. kr. Såfremt afkastkravet ændres på boligejendomme vil et ændret afkastkrav på 0,5% betyde en ændring af selskabets egenkapital på ca. 1,5 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for delvis tilfredsstillende. Regnskabsåret har været præget af, at enkelte ejendomme er blevet forbedret med godtgørelse fra GI. De fleste af ejendommene har primært været fuldt udlejet igennem hele året. Der er i året foretaget en nedskrivning af handelsejendomme og investeringsejendomme ud fra den løbende værdiansættelse på ejendommene. Den løbende måling af ejendommens værdi til dagsværdi er fastsat ud fra et forrentningsafkast for bl.a. boligejendommene på 5,5% i gennemsnit.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendommene til dagsværdi.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ermo Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 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.

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ved første indregning af ejendomme under opførelse eller ombygning måles de til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Varebeholdninger

Byggegrunde, samt køb eller byggeri af ejendomme til videresalg måles til kostpris. Køb af ejendomme til projektudvikling mv. måles ligeledes til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.113.174	1.176
Afskrivninger.....		-24.000	-7
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.329.102	-222
Dagsværdi af gæld vedr. investeringsejendomme.....		515.505	-31
DRIFTSRESULTAT		275.577	916
Finansielle indtægter.....		233	0
Finansielle omkostninger.....	1	-868.540	-931
RESULTAT FØR SKAT		-592.730	-15
Skat af årets resultat.....	2	290.416	75
ÅRETS RESULTAT		-302.314	60
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100
Anvendt af tidligere års overskud.....		-402.314	-40
I ALT		-302.314	60

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Boligejendomme.....		25.962.000	27.110
Materielle anlægsaktiver.....	3	25.962.000	27.110
ANLÆGSAKTIVER.....		25.962.000	27.110
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		3.000.000	3.000
Varebeholdninger.....		3.000.000	3.000
Andre tilgodehavender.....		102.385	247
Tilgodehavender.....		102.385	247
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.102.385	3.247
AKTIVER.....		29.064.385	30.357

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....		200.000	200
Overført overskud.....		1.682.094	2.084
Udbytte.....		100.000	100
EGENKAPITAL.....	4	1.982.094	2.384
Hensættelse til udskudt skat.....		1.198.600	1.515
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.198.600	1.515
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.335.992	9.829
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.335.992	9.829
Kortfristet del af langfristet gæld.....		336.711	430
Gæld til pengeinstitut.....		701.767	5.974
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		198.425	15
Gæld til tilknyttede selskaber.....		9.673.473	9.492
Selskabsskat.....		24.085	31
Anden gæld.....		613.238	687
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.547.699	16.629
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		25.883.691	26.458
PASSIVER.....		29.064.385	30.357
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	191.897	188	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	676.643	743	
	868.540	931	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	26.084	31	
Regulering af udskudt skat.....	-316.500	-106	
	-290.416	-75	

Materielle anlægsaktiver

3

	Boligejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	22.009.743
Tilgang.....	246.224
Kostpris 31. december 2015.....	22.255.967
Opskrivninger 1. januar 2015.....	5.035.135
Årets nedskrivninger	-1.329.102
Opskrivninger 31. december 2015.....	3.706.033
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	25.962.000

Bolig- og erhvervsejendomme er målt på basis af en afkastbaseret model.

Egenkapital

4

	Anpartskapital	Overført overskud	Udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200.000	2.084.408	100.000	2.384.408
Betalt udbytte.....			-100.000	-100.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-402.314	100.000	-302.314
Egenkapital 31. december 2015.....	200.000	1.682.094	100.000	1.982.094

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter, 14.672 tkr. er der afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 25.962 tkr. Der er ligeledes til sikkerhed for engagement med pengeinstitut stillet sikkerhed i ejerpantebreve på nom. 6.950 tkr. med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 28.962 tkr.