



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**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. maj 2017

---

Erik Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 22. maj 2017

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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 Ethiske 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 selskabet, 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.

#### **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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 22. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Ove Hansen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### 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 2016 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 erhvervsejendommene og 5% til 7½% for boligejendommene.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed.

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende. De fleste ejendomme har primært været fuldt udlejet igennem hele året. Der er i året foretaget en opskrivning af investeringsejendommene 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 5,3% i gennemsnit.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendommene til dagsværdi.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>HUSLEJEINDTÆGTER</b> .....		<b>2.183.192</b>	<b>2.241</b>
Eksterne omkostninger.....		-904.079	-1.126
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>1.279.113</b>	<b>1.115</b>
Afskrivninger.....		-24.000	-24
Andre driftsomkostninger.....	1, 2	-732.035	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		471.000	-1.329
Dagsværdi af gæld vedr. investeringsejendomme.....		0	516
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>994.078</b>	<b>278</b>
Finansielle omkostninger.....		-804.097	-871
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>189.981</b>	<b>-593</b>
Skat af årets resultat.....	3	-35.300	291
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>154.681</b>	<b>-302</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100
Overført resultat.....		54.681	-402
<b>I ALT</b> .....		<b>154.681</b>	<b>-302</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Boligejendomme.....		26.378.000	25.963
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>26.378.000</b>	<b>25.963</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.378.000</b>	<b>25.963</b>
Handelsvarer.....		0	3.000
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>3.000</b>
Andre tilgodehavender.....		3.245	102
Tilgodehavende selskabsskat.....		8.000	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>11.245</b>	<b>102</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>87.500</b>	<b>-1</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>98.745</b>	<b>3.101</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>26.476.745</b>	<b>29.064</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital.....		200.000	200
Overført overskud.....		1.736.774	1.682
Udbytte.....		100.000	100
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>2.036.774</b>	<b>1.982</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.233.900	1.199
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.233.900</b>	<b>1.199</b>
Prioritetsgæld.....		13.192.349	14.335
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>13.192.349</b>	<b>14.335</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	268.895	337
Gæld til pengeinstitut.....		899.859	702
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.977	198
Gæld til tilknyttede selskaber.....		8.008.086	9.673
Selskabsskat.....		0	24
Anden gæld.....		827.905	614
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.013.722</b>	<b>11.548</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>23.206.071</b>	<b>25.883</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>26.476.745</b>	<b>29.064</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note	
<b>Andre driftsomkostninger</b>			<b>1</b>	
<b>Oplysning om særlige poster</b>			<b>2</b>	
Der er konstateret et samlet tab på 732 tkr. på salg af 2 handelsejendomme i året.				
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	26		
Regulering af udskudt skat.....	35.300	-317		
	<b>35.300</b>	<b>-291</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		<b>Boligejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016.....		22.255.967		
Afgang.....		-55.000		
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>22.200.967</b>		
Opskrivninger 1. januar 2016.....		3.706.033		
Årets opskrivninger .....		471.000		
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>4.177.033</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>26.378.000</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	<b>Anpartskapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2016.....	200.000	1.682.093	-100.000	1.782.093
Betalt udbytte.....			100.000	100.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		54.681	100.000	154.681
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.736.774</b>	<b>100.000</b>	<b>2.036.774</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	<b>1/1 2016 gæld i alt</b>	<b>31/12 2016 gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld.....	14.672.703	13.461.244	268.895	11.801.910
	<b>14.672.703</b>	<b>13.461.244</b>	<b>268.895</b>	<b>11.801.910</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>7</b>
Ingen.				

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.461 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 26.378 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve på 5.450 tkr. med pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 26.378 tkr.

**Medarbejderforhold****9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2015: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ermo Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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.

Ejendomme under opførelse måles 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 anskaffelsessummen 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn, direkte produktionsomkostninger og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.