



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2018

Erik Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

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
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Vestergade 35 5800 Nyborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2018 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 30. maj 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 30. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Ove Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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 erhvervsjendomme er markedsværdien opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Den afkastbaserede målemetode tager udgangspunkt i ejendommenes drift i 2017 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 erhvervsjendommene 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 ejendommenes 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	2017 kr.	2016 tkr.
HUSLEJEINDTÆGTER		2.222.455	2.184
Eksterne omkostninger.....		-778.997	-905
BRUTTORESULTAT		1.443.458	1.279
Afskrivninger.....		-24.000	-24
Andre driftsomkostninger.....		0	-732
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		35.705	471
DRIFTSRESULTAT		1.455.163	994
Finansielle omkostninger.....	1	-627.550	-804
RESULTAT FØR SKAT		827.613	190
Skat af årets resultat.....	2	-174.510	-35
ÅRETS RESULTAT		653.103	155
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	100
Overført resultat.....		653.103	55
I ALT		653.103	155

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Boligejendomme.....		27.010.001	26.379
Materielle anlægsaktiver.....	3	27.010.001	26.379
ANLÆGSAKTIVER.....		27.010.001	26.379
Andre tilgodehavender.....		56.440	3
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	8
Tilgodehavender.....		56.440	11
Likvider.....		0	88
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		56.440	99
AKTIVER.....		27.066.441	26.478

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Anpartskapital.....		200.000	200
Overført overskud.....		2.389.877	1.737
Udbytte.....		0	100
EGENKAPITAL.....	4	2.589.877	2.037
Hensættelse til udskudt skat.....		1.328.000	1.234
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.328.000	1.234
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.929.140	13.193
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	12.929.140	13.193
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	271.344	269
Gæld til pengeinstitut.....		849.437	900
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		41.191	9
Gæld til tilknyttede selskaber.....		8.172.027	8.008
Selskabsskat.....		70.410	0
Anden gæld.....		815.015	828
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.219.424	10.014
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.148.564	23.207
PASSIVER.....		27.066.441	26.478
 Eventualposter mv.	6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
 Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note	
Finansielle omkostninger			1	
Tilknyttede virksomheder.....	162.056	175		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	465.494	629		
	627.550	804		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	80.410	0		
Regulering af udskudt skat.....	94.100	35		
	174.510	35		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Boligejendomme		
Kostpris 1. januar 2017.....		22.200.969		
Tilgang.....		596.294		
Kostpris 31. december 2017.....		22.797.263		
Opskrivninger 1. januar 2017.....		4.177.033		
Årets opskrivninger.....		35.705		
Opskrivninger 31. december 2017.....		4.212.738		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		27.010.001		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	Udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	200.000	1.736.774	-100.000	1.836.774
Betalt udbytte.....			100.000	100.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		653.103		653.103
Egenkapital 31. december 2017.....	200.000	2.389.877	0	2.589.877
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.711.662	13.200.484	271.344	11.309.979
	13.711.662	13.200.484	271.344	11.309.979
Eventualposter mv.				6
Eventualforpligtelser				
Ingen				

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.200 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 24.608 tkr.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2016: 2)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ermo Ejendomme ApS for 2017 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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.

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.

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 nettosalgspris 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.

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.