
eurodan-ejendomme ApS

Skånevej 15, 6230 Rødekro

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 67 37 67 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/7 2016

Michael Bach Jensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for eurodan-ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 4. juli 2016

Direktion

Thomas Dahl
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i eurodan-ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for eurodan-ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 4. juli 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild
statsautoriseret revisor

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

eurodan-ejendomme ApS
Skånevej 15
6230 Rødekro

Telefon: 70 23 73 88

Telefax: 74 69 43 75

E-mail: salg@eurodan-huse.dk

Hjemmeside: www.eurodan-huse.dk

CVR-nr.: 67 37 67 14

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Hjemstedskommune: Aabenraa

Direktion

Thomas Dahl

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herredsvej 32

7100 Vejle

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for det ultimative moderselskab N.C.D. Holding ApS, Skånevej 15, 6230 Rødekro (CVR-nr. 27 41 35 60).

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i salg af fast ejendom, udlejning af erhvervsejendomme og formuepleje.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på TDKK 749, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på TDKK 2.058.

Kapitalberedskabet

Selskabet er finansieret af koncernen. Med henblik på at sikre tilstrækkelig likviditet i eurodan-ejendomme ApS har søsterselskabet eurodan-huse a/s erklæret sig villig til at sikre den nødvendige likviditet til planlagte aktiviteter i eurodan-ejendomme ApS.

Ledelsen bedømmer, med baggrund i de nuværende finansieringsaftaler med selskabets pengeinstitut og søsterselskab, at have det fornødne kapitalberedskab til at gennemføre driften i det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
Bruttofortjeneste		1.700	1.468
Administrationsomkostninger		-40	-53
Resultat af ordinær primær drift		1.660	1.415
Finansielle indtægter		20	0
Finansielle omkostninger	1	-694	-682
Resultat før skat		986	733
Skat af årets resultat	2	-237	-166
Årets resultat		749	567

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		749	567
		749	567

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Grunde og bygninger		19.612	19.858
Materielle anlægsaktiver	3	19.612	19.858
Anlægsaktiver		19.612	19.858
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		190	57
Andre tilgodehavender		76	89
Tilgodehavender		266	146
Likvide beholdninger		392	390
Omsætningsaktiver		658	536
Aktiver		20.270	20.394

Balance 30. april

Passiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital		210	210
Overført resultat		1.848	914
Egenkapital	4	2.058	1.124
Hensættelse til udskudt skat		440	407
Hensatte forpligtelser		440	407
Gæld til realkreditinstitutter		7.424	8.123
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.308	6.454
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.732	14.577
Gæld til realkreditinstitutter	5	677	678
Kreditinstitutter		126	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61	20
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	1.441	1.700
Gæld til tilknyttede virksomheder, selskabsskat		452	196
Anden gæld		1.198	1.609
Periodeafgrænsningsposter		85	83
Kortfristede gældsforpligtelser		4.040	4.286
Gældsforpligtelser		17.772	18.863
Passiver		20.270	20.394
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	TDKK	TDKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	320	302
Andre finansielle omkostninger	374	380
	<u>694</u>	<u>682</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	256	196
Årets udskudte skat	33	7
	<u>289</u>	<u>203</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	237	166
Skat af egenkapitalbevægelser	52	37
	<u>289</u>	<u>203</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
		<u>TDKK</u>
Kostpris 1. maj		<u>23.239</u>
Kostpris 30. april		<u>23.239</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj		3.382
Årets afskrivninger		<u>245</u>
Ned- og afskrivninger 30. april		<u>3.627</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april		<u>19.612</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	I alt
	TDKK	resultat	TDKK
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. maj	210	914	1.124
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	769	769
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-532	-532
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-52	-52
Årets resultat	0	749	749
Egenkapital 30. april	210	1.848	2.058

Selskabskapitalen består af 150 anparter a nominelt TDKK 1.000 og 120 anparter a nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.718	5.393
Mellem 1 og 5 år	2.706	2.730
Langfristet del	7.424	8.123
Inden for 1 år	677	678
	8.101	8.801

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2016	2015
	TDKK	TDKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	2.782	2.947
Mellem 1 og 5 år	3.526	3.507
Langfristet del	<u>6.308</u>	<u>6.454</u>
Inden for 1 år	146	142
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	1.295	1.558
Kortfristet del	<u>1.441</u>	<u>1.700</u>
	<u>7.749</u>	<u>8.154</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	19.612	19.858
---	--------	--------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernselskaber:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.100, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	14.154	14.294
---	--------	--------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Nykredit:

Likvider på deponeret konto	392	388
-----------------------------	-----	-----

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for N.C.D. Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for eurodan-ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

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 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 eksisterede på balancedagen.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 er sambeskattet med det ultimative moderselskab og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.