

## Ellestrup Udlejning A/S

Vestparken 44, 9550 Mariager

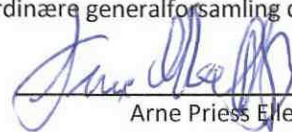
CVR-nr. 71 27 83 28

## Årsrapport for 2015/16

33. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2017



Arne Priess Ellestrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ellestrup Udlejning A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariager, den 13. januar 2017

### Direktionen



Arne Priess Ellestrup

### Bestyrelse



Arne Priess Ellestrup



Else Marie Ellestrup

Else Marie Ellestrup



John Jacobsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Ellestrup Udlejning A/S*

## **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ellestrup Udlejning A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Mariager, den 13. januar 2017

**National Revision**  
Registrerede Revisorer a/s  
CVR 25 63 58 68



Brian Sørensen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ellestrup Udlejning A/S Vestparken 44 9550 Mariager
	CVR-nr.: 71 27 83 28
	Stiftet: 16. oktober 1982
	Hjemstedskommune: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. oktober til 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Arne Priess Ellestrup Else Marie Ellestrup John Jacobsen
<b>Direktionen</b>	Arne Priess Ellestrup
<b>Revision</b>	National Revision Registrerede Revisorer a/s Fruensgaard Plads 2B 9550 Mariager
<b>Pengeinstitut</b>	Østjydsk Bank A/S Østergade 6-8 9550 Mariager

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i investering i og drift af fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.637.187</b>	<b>1.536.201</b>
Personaleomkostninger	1	-554.884	-523.839
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-9.725	-5.729
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.300.000	2.350.152
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	215.579
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>2.372.578</b>	<b>3.572.364</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		112.008	60.932
Andre finansielle indtægter		12.461	22.322
Finansielle omkostninger	2	-332.367	-490.988
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.164.680</b>	<b>3.164.630</b>
Skat af årets resultat	3	-450.809	-696.084
<b>Årets resultat</b>		<b>1.713.871</b>	<b>2.468.546</b>
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		112.008	-139.068
Overført resultat		1.498.463	2.506.414
		<b>1.713.871</b>	<b>2.468.546</b>



## Balance pr. 30. september

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		25.100.000	23.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37.921	28.646
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>25.137.921</b>	<b>23.828.646</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	673.341	561.333
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>673.341</b>	<b>561.333</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.811.262</b>	<b>24.389.979</b>
Tilgodehavende selskabsskat		65.189	44.666
Andre tilgodehavender		50.276	87.283
<b>Tilgodehavender</b>		<b>115.465</b>	<b>131.949</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>187.749</b>	<b>187.518</b>
Likvide beholdninger		495.116	262.025
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>798.330</b>	<b>581.492</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.609.592</b>	<b>24.971.471</b>

## Balance pr. 30. september

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Aktiekapital		500.000	500.000
Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		545.841	439.968
Overført resultat		14.845.349	13.340.751
Forslag til udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>15.994.590</b>	<b>14.381.919</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	2.455.838	2.166.311
Andre hensatte forpligtelser	7	0	905
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.455.838</b>	<b>2.167.216</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.646.191	7.063.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>6.646.191</b>	<b>7.063.900</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		418.514	402.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.298	72.218
Gæld til tilknyttede virksomheder		143.771	78.912
Selskabsskat		152.655	72.876
Anden gæld		740.735	731.575
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.512.973</b>	<b>1.358.436</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.159.164</b>	<b>8.422.336</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.609.592</b>	<b>24.971.471</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		

## Noter til årsrapporten

				2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>					
Lønninger				536.120	510.479
Andre omkostninger til social sikring				4.834	5.199
Øvrige personaleomkostninger				13.930	8.161
				<u>554.884</u>	<u>523.839</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>					
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder				4.366	5.899
Andre finansielle omkostninger				328.001	485.089
				<u>332.367</u>	<u>490.988</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst				161.282	95.504
Regulering af udskudt skat				289.527	600.580
				<u>450.809</u>	<u>696.084</u>
<b>4 Finansielle anlægsaktiver</b>					
					Egenkapital- andel
<u>Virksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Ejerandel</u>	
Fuglsangsgade 1A ApS	Mariagerfjord	673.341	112.008	100%	673.341
<b>5 Egenkapital</b>					
		Reserver for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
	<u>Aktiekapital</u>				
Egenkapital pr. 1. oktober	500.000	439.968	13.340.751	101.200	14.381.919
Kapitalreguleringer i datterselskaber	0	-6.135	6.135	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	112.008	1.498.463	103.400	1.713.871
Egenkapital pr. 30. september	<u>500.000</u>	<u>545.841</u>	<u>14.845.349</u>	<u>103.400</u>	<u>15.994.590</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## 6 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gæld til realkreditinstitutter.

## Noter til årsrapporten

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>7 Andre hensatte forpligtelser</b>		
Grundejernes Investeringsfond	0	905
	<u>0</u>	<u>905</u>
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder DKK 5.155.957 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.064.705, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 25.100.000. Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.250.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.		
<b>10 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med de selskaber, som er oplyst under noten Tilknyttede virksomheder/finansielle anlægsaktiver. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af denne årsrapport og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.		
<b>11 Nærtstående parter</b>		
Ejerforhold: Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:		
Else Marie Ellestrup, Vestparken 44, 9550 Mariager		

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ellestrup Udlejning A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## Regnskabspraksis

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

### Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

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

For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandør.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 7 %.

## Regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder.

### 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. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller en faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.



## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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