

EUM Ejendomme ApS

**Snaremoselvej 21F
7000 Fredericia**

CVR-nr. 32 76 81 48

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 08/06 2017

Jan Steensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

EUM Ejendomme ApS
Snaremoselvej 21F
7000 Fredericia

CVR-nr.: 32 76 81 48
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 8. februar 2010
Hjemsted: Fredericia

Direktion

Jan Steensen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for EUM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 8. juni 2017

Direktion

Jan Steensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EUM Ejendomme ApS

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EUM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke 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.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i årsregnskabets note 1 er det afgørende, at der kan tilvejebringes en løsning på den finansielle og likviditetsmæssige situation for de associerede selskaber i EUM Holding ApS-koncernen. Der er betydelig usikkerhed knyttet til forudsætningerne for EUM Holding ApS-koncernens likviditetsbehov indtil udgangen af regnskabsåret 2017. Herudover må forhold uden for ledelsens indflydelse forventes at påvirke mulighederne for at efterleve likviditetsbudgettet. På denne baggrund er det efter vores opfattelse ikke sandsynligt, at EUM Holding ApS-koncernen i alle tilfælde vil være i stand til at sikre finansiering af sine aktiviteter indtil udgangen af regnskabsåret 2017. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, da den finansielle situation for EUM Holding ApS-koncernen har påvirkning på EUM Ejendomme ApS.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 revisionen 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. Som det fremgår af ovenstående afsnit "Grundlag for afkræftende konklusion" er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke 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.

Horsens, den 8. juni 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Lars Dam Østergaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive, eje og udleje erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 340.195, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.927.820.

Kapitalberedskab og fortsat drift

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabets note 1.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EUM Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen for den periode, der vedrører regnskabsåret, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Produktionsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	44 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		738.166	688.405
Administrationsomkostninger		<u>(144.964)</u>	<u>(138.009)</u>
Resultat af ordinær primær drift		593.202	550.396
Finansielle omkostninger		<u>(156.649)</u>	<u>(163.188)</u>
Resultat før skat		436.553	387.208
Skat af årets resultat	2	<u>(96.358)</u>	<u>(83.421)</u>
Årets resultat		<u>340.195</u>	<u>303.787</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>340.195</u>	<u>303.787</u>
		<u>340.195</u>	<u>303.787</u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.427.300	8.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	8.427.300	8.500.000
Anlægsaktiver i alt		8.427.300	8.500.000
Aktiver i alt		8.427.300	8.500.000

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		813.313	813.313
Overført resultat		1.989.507	1.649.312
Egenkapital	4	<u>2.927.820</u>	<u>2.587.625</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>566.924</u>	<u>520.484</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>566.924</u>	<u>520.484</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.465.638	2.777.779
Kreditinstitutter		<u>300.750</u>	<u>420.950</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.766.388</u>	<u>3.198.729</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	432.341	410.786
Kreditinstitutter		300.000	202.145
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.159	188.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.395	41.175
Gæld til associerede virksomheder		999.182	1.031.820
Selskabsskat		55.701	56.340
Anden gæld		<u>316.390</u>	<u>262.857</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.166.168</u>	<u>2.193.162</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.932.556</u>	<u>5.391.891</u>
Passiver i alt		<u>8.427.300</u>	<u>8.500.000</u>
Kapitalberedskab og fortsat drift	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	813.313	1.649.312	2.587.625
Årets resultat	0	0	340.195	340.195
Egenkapital 31. december 2016	125.000	813.313	1.989.507	2.927.820

Noter til årsrapporten

1 Kapitalberedskab og fortsat drift

EUM Ejendomme ApS hæfter for visse forpligtelser, der påhviler selskaberne i EUM Holding ApS-koncernen og derfor er evnen til at fortsætte driften under indflydelse af disse selskaber.

EUM Holding ApS-koncernen i har i regnskabsåret realiseret et betydeligt underskud og den fortsatte drift indtil udgangen af regnskabsåret 2017 er betinget af, at EUM Holding ApS-koncernens centrale kreditinstitutter fortsat stiller nødvendige midler til rådighed.

Det er ledelsens forventning, at der kan tilvejebringes en løsning på EUM Holding ApS-koncernens finansielle situation og på denne baggrund er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje. Der er imidlertid usikkerhed knyttet til denne vurdering og mulighederne for at fortsætte driften er under indflydelse af forhold uden for ledelsens kontrol.

2 Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Årets aktuelle skat	49.918	41.783
Årets udskudte skat	46.440	46.440
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	(4.802)
	96.358	83.421

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2016	<u>7.881.373</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>7.881.373</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>1.042.709</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>1.042.709</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	424.082
Årets afskrivninger	<u>72.700</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>496.782</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>8.427.300</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsrapporten

	2016	2015		
	kr.	kr.		
5 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	520.484	474.044		
Hensat i året	46.440	46.440		
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	566.924	520.484		
Materielle anlægsaktiver	566.924	520.484		
	566.924	520.484		
6 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2016	31. december 2016	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.068.365	2.777.779	312.141	1.201.620
Kreditinstitutter	541.150	420.950	120.200	0
	3.609.515	3.198.729	432.341	1.201.620

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.778, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 8.427.

Selskabet har afgivet ejerpantebrev på 1 mio.kr. i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor følgende selskabers fulde mellemværender med Sydbank:

EU Montage Danmark ApS

EU Windpower Service ApS

EUM International ApS

Disse mellemværender udgør t.kr. 35.390 pr. 31. december 2016.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Steensen Holding ApS, Snaremosvej 21F, 7000 Fredericia

Keene Holding ApS, Snarremosevej 21F, 7000 Fredericia