

EUM Ejendomme ApS

**Snaremoselvej 21F
7000 Fredericia**

CVR-nr. 32 76 81 48

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/06 2016

Jan Steensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

EUM Ejendomme ApS
Snaremossevej 21F
7000 Fredericia

Telefon: 75 94 16 11
Telefax: 75 94 19 33
E-mail: eu@eumontage.dk

CVR-nr.: 32 76 81 48
Regnskabsår: 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 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 27. juni 2016

Direktion

Jan Steensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EUM Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EUM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2015 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, som gør opmærksom på ledelsens forudsætninger for at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets årsrapport er indsendt efter den lovkrævede frist, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Horsens, den 27. juni 2016

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 2015 udviser et overskud på t.kr. 304, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på t.kr. 2.588.

Kapitalberedskab og fortsat drift

Der henvises til omtalen heraf i årsregnskabet note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EUM Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er i året foretaget opskrivning af selskabets grunde og bygninger med henvisning til årsregnskabslovens §41.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Produktionsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Materielle anlægsaktiver 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	83 %

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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, 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.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 2015

	Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste		689	631
Administrationsomkostninger		(138)	(14)
Resultat af ordinær primær drift		551	617
Finansielle omkostninger		(164)	(198)
Resultat før skat		387	419
Skat af årets resultat	2	(83)	(75)
Årets resultat		304	344
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		304	344
		304	344

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.500	7.529
Materielle anlægsaktiver	3	8.500	7.529
Anlægsaktiver i alt		8.500	7.529
Aktiver i alt		8.500	7.529

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125	125
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		813	0
Overført resultat		1.650	1.346
Egenkapital	4	2.588	1.471
Hensættelse til udskudt skat	5	520	245
Hensatte forpligtelser i alt		520	245
Gæld til realkreditinstitutter		2.778	3.068
Kreditinstitutter		419	539
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.197	3.607
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	411	405
Kreditinstitutter		202	169
Modtagne forudbetalinger fra kunder		188	212
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34	4
Gæld til associerede virksomheder		1.032	1.050
Selskabsskat		56	42
Anden gæld		272	324
Kortfristede gældsforpligtelser		2.195	2.206
Gældsforpligtelser i alt		5.392	5.813
Passiver i alt		8.500	7.529
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		
Kapitalberedskab og fortsat drift	1		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125	0	1.346	1.471
Årets resultat	0	813	304	1.117
Egenkapital 31. december 2015	125	813	1.650	2.588

Noter til årsrapporten

1 Kapitalberedskab og fortsat drift

Selskabets pengeinstitut har opstillet visse betingelser for at bevilge kreditfaciliteterne for associerede virksomheder i EUM Holding ApS-koncernen indtil udgangen af regnskabsåret 2016. er den fortsatte drift indtil udgangen af regnskabsåret 2016 er betinget af, at de pågældende kreditfaciliteter opretholdes. På grundlag af foreliggende strategiplaner, budgetter og forecasts er det ledelsens forventning, at betingelserne kan efterleves og på den baggrund er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje. Udefrakommende forhold udenfor ledelsens kontrol kan imidlertid påvirke muligheden for at overholde visse af betingelserne og derfor er der usikkerhed knyttet til denne vurdering.

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	42	56
Årets udskudte skat	46	19
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(5)	0
	83	75

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2015	7.881
Kostpris 31. december 2015	7.881
Årets opskrivninger	1.043
Opskrivninger 31. december 2015	1.043
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	351
Årets afskrivninger	73
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	424
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	8.500
Afskrives over	50 år

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter a nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	474	226
Hensat i året	46	19
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	520	245
Materielle anlægsaktiver	384	245
Skattemæssigt underskud	136	0
	520	245

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.353	3.069	291	1.557
Kreditinstitutter	659	539	120	0
	4.012	3.608	411	1.557

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.068, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 8.500.

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

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, Snaremosvej 21F, 7000 Fredericia