

E & C Ejendomme ApS

CVR-nr. 31 15 98 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2015.


Eva Ingemar
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for E & C Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 20. april 2015

Direktion

Pia Bentsen Claudi Larsen

Bestyrelse



Eva Ingemar



Pia Bentsen Claudi Larsen



Søren Kjær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i E & C Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for E & C Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Herning, den 20. april 2015

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Allan Bjørn
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	E & C Ejendomme ApS Sindalsvej 21 8240 Risskov
	CVR-nr.: 31 15 98 49 Stiftet: 17. december 2007 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Eva Ingemar Pia Bentsen Claudi Larsen Søren Kjær
Direktion	Pia Bentsen Claudi Larsen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Djurslands Bank Tilst Skolevej 31 8381 Tilst
Advokatforbindelse	INTERLEX Advokater Adv. Torben Korsager (H) Strandvejen 94 8100 Århus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fået foretaget en uvildig vurdering af ejendommen, hvilket har medført en nedskrivning på tkr. 670.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E & C Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	255.174	344.511
Værdiregulering af investeringsejendomme	-661.776	-27.164
Andre finansielle omkostninger	-287.701	-287.479
Resultat før skat	-694.303	29.868
1 Skat af årets resultat	39.933	-2.022
Årets resultat	-654.370	27.846
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	27.846
Disponeret fra overført resultat	-654.370	0
Disponeret i alt	-654.370	27.846

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>11.000.000</u>	<u>11.670.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.000.000</u>	<u>11.670.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.000.000</u>	<u>11.670.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>22.862</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.862</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>22.862</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>11.022.862</u>	<u>11.670.000</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
3	Anpartskapital	129.000	129.000
4	Overført resultat	207.665	862.035
	Egenkapital i alt	336.665	991.035
Hensatte forpligtelser			
5	Hensættelser til udskudt skat	0	39.933
	Hensatte forpligtelser i alt	0	39.933
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	7.461.909	7.470.133
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.461.909	7.470.133
	Gæld til pengeinstitutter	3.155.810	3.099.511
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.738	10.000
	Anden gæld	35.740	59.388
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.224.288	3.168.899
	Gældsforpligtelser i alt	10.686.197	10.639.032
	Passiver i alt	11.022.862	11.670.000
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	2014	2013
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-39.933	7.467
Nedsættelse af selskabsskat fra 25 % til 22 %	0	-5.445
	<u>-39.933</u>	<u>2.022</u>
2. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2014	11.670.000	11.670.000
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2014	<u>11.670.000</u>	<u>11.670.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-670.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	<u>-670.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>11.000.000</u>	<u>11.670.000</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2014	129.000	129.000
	<u>129.000</u>	<u>129.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	862.035	834.189
Årets overførte overskud eller underskud	-654.370	27.846
	<u>207.665</u>	<u>862.035</u>
5. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2014	39.933	37.911
Udskudt skat af årets resultat	-39.933	2.022
	<u>0</u>	<u>39.933</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
DLR	7.420.000	7.420.000
Kursregulering	<u>41.909</u>	<u>50.133</u>
	<u>7.461.909</u>	<u>7.470.133</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>5.966.934</u>	 <u>6.705.611</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.420 t. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 11.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Ingen.