

# ERSI Ejendomme ApS

Vestre Havnepromenade 3, 2. th, 9000 Aalborg

CVR-nr. 32 43 79 74

## Årsrapport

**1. oktober 2014 - 30. september 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. januar 2016.

---

Erling Simonsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for ERSI Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014/15 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. december 2015

### **Direktion**

Erling Simonsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i ERSI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ERSI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aars, den 4. december 2015

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Jensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

ERSI Ejendomme ApS  
Vestre Havnepromenade 3, 2. th  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 32 43 79 74

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Erling Simonsen, Direktør

**Revisor**

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dyrskuevej 9  
9600 Aars

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som utilfredsstillende.

Selskabet har tabt over halvdelen af virksomhedskapitalen. Selskabets ledelse forventer for de kommende regnskabsår en forbedret indtjening, hvorved selskabets egenkapital kan genoprettes.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet kan opretholde og udvide kreditfaciliteterne i takt med at finansieringsbehovet opstår.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ERSI 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.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ERSI Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 24,5 % 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>52.177</b>	<b>59</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.278	-29
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>22.899</b>	<b>30</b>
Andre finansielle indtægter	0	2
1 Andre finansielle omkostninger	-96.601	-87
<b>Resultat før skat</b>	<b>-73.702</b>	<b>-55</b>
2 Skat af årets resultat	16.711	12
<b>Årets resultat</b>	<b>-56.991</b>	<b>-43</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-56.991	-43
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-56.991</b>	<b>-43</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	2.755.095	2.784
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.755.095</u>	<u>2.784</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.755.095</u></b>	<b><u>2.784</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	30.594	21
Tilgodehavende selskabsskat	7.567	1
Periodeafgrænsningsposter	4.199	4
Tilgodehavender i alt	<u>42.360</u>	<u>26</u>
Likvide beholdninger	<u>24.025</u>	<u>53</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>66.385</u></b>	<b><u>79</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.821.480</u></b>	<b><u>2.863</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125
5 Overført resultat	-136.907	-80
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-11.907</b>	<b>45</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.058.582	1.133
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.682.796	1.594
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.741.378</u>	<u>2.727</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	78.453	78
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.375	9
Anden gæld	4.181	4
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>92.009</u>	<u>91</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.833.387</u></b>	<b><u>2.818</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.821.480</u></b>	<b><u>2.863</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

	2014/15 kr.	2013/14 t.kr.
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	63.163	60
Andre renteomkostninger	33.438	27
	<b>96.601</b>	<b>87</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-7.567	-1
Årets regulering af udskudt skat	-9.144	-11
	<b>-16.711</b>	<b>-12</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris 1. oktober 2014		2.927.842
<b>Kostpris 30. september 2015</b>		<b>2.927.842</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2014		143.469
Årets afskrivninger		29.278
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2015</b>		<b>172.747</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015</b>		<b>2.755.095</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2014	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>

## Noter

	30/9 2015 kr.	30/9 2014 t.kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2014	-79.916	-37
Årets overførte overskud eller underskud	-56.991	-43
	<b>-136.907</b>	<b>-80</b>

## 6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2015 kr.	Gæld i alt 30/9 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	78.453	772.349	1.137.034	1.210
Lang gæld tilknyttede virksomheder	0	0	1.682.796	1.594
	<b>78.453</b>	<b>772.349</b>	<b>2.819.830</b>	<b>2.804</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.137 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 2.755 t.kr.

## 8. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Ingen.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ERSI Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Noter

---

· **Eventualposter (fortsat)**

**Sambeskatning (fortsat)**

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 14 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.