

Erhvervs Invest 2016 ApS
Egebjerg Landevej 14, Krogager, 7200 Grindsted

Årsrapport for
2015/16

CVR-nr. 11 16 61 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2016.

Kurt Kirkegaard Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Erhvervs Invest 2016 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 14. december 2016

Direktion

Kurt Kirkegaard Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Erhvervs Invest 2016 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Erhvervs Invest 2016 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Grindsted, den 14. december 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Erhvervs Invest 2016 ApS
Egebjerg Landevej 14, Krogager
7200 Grindsted

CVR-nr.: 11 16 61 72
Stiftet: 1. september 1987
Hjemsted: Billund Kommune
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
28. regnskabsår

Direktion

Kurt Kirkegaard Jensen, Egebjerg Landevej 14, Grindsted

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Modervirksomhed

Holdingselskabet af 04.11.2016 ApS
Egebjerg Landevej 14, Grindsted

Dattervirksomhed

Anpartsselskabet af 28. maj 2009, Billund

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har, i lighed med tidligere år, bestået af udlejning af kontor- og lagerbygninger, hovedsagelig på lejet grund i Billund Lufthavn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.989.289 kr. mod 1.826.756 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -470.922 kr. mod -4.762.332 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der henvises til omtale vedrørende going concern i årsrapportens note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erhvervs Invest 2016 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter fra udlejning samt eksterne omkostninger.

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen i den periode det vedrører.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomme i regnskabsåret, herunder vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer og forbrugsafgifter, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraxis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgsfremmede aktiviteter og administration mv.

Finansielle poster

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

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom. Der er i året anvendt afkastkrav fra 7,5-11%.

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

Andre investeringsaktiver

Andre investeringsaktiver, der omfatter ubebyggede grunde, måles ved første indregning til kostpris, som består af købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles investeringaktiverne til dagsværdi. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudt skat

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi, hvor den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender og modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gældsforpligtelser

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger omfatter betalt leje for det kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.989.289	1.826.756
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.509.644	-1.833.299
Driftsresultat	479.645	-6.543
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-411.736	-4.200.406
Andre finansielle indtægter	2.705	0
Øvrige finansielle omkostninger	-674.948	-720.258
Resultat før skat	-604.334	-4.927.207
Skat af årets resultat	133.412	164.875
Årets resultat	-470.922	-4.762.332
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-470.922	-4.762.332
Disponeret i alt	-470.922	-4.762.332

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		21.180.000	22.228.197
Andre investeringsaktiver		<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>21.380.000</u>	<u>22.428.197</u>
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.380.000</u>	<u>22.428.197</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.088	5.833
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		0	5.625
Periodeafgrænsningsposter		<u>63.091</u>	<u>40.580</u>
Tilgodehavender i alt		<u>87.179</u>	<u>52.038</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>87.179</u>	<u>52.038</u>
Aktiver i alt		<u>21.467.179</u>	<u>22.480.235</u>

Balance 30. juni

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
2	Anpartskapital	200.000	200.000
3	Overført resultat	-9.704.684	-9.233.762
	Egenkapital i alt	<u>-9.504.684</u>	<u>-9.033.762</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	19.000	152.412
	Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.539.606	3.539.606
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.558.606</u>	<u>3.692.018</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	9.306.016	9.825.437
	Gæld til pengeinstitutter	5.333.757	5.333.757
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.639.773</u>	<u>15.159.194</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	702.000	692.587
	Gæld til pengeinstitutter	10.722.564	10.507.153
	Modtaget forudbetalt husleje	98.640	70.299
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	7.787
	Gæld til tilknyttede virksomheder	691.502	691.502
	Anden gæld	558.778	693.457
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.773.484</u>	<u>12.662.785</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.413.257</u>	<u>27.821.979</u>
	Passiver i alt	<u>21.467.179</u>	<u>22.480.235</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og er i balancen indregnet til 21.180 t.kr. Heraf er investeringsejendomme beliggende på lejet grund, indregnet til 13.040 t.kr., hvor de nuværende lejekontrakter udløber i perioden 2024 - 2035. Det er ledelsens vurdering, at lejekontrakterne på grundene vil blive forlænget. Såfremt lejekontrakterne, imod forventning, ikke forlænges, vil der opstå behov for nedskrivning af selskabets ejendomme.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud, og selskabets egenkapital er fortsat negativ. Ledelsen har positive forventning til fremtiden og forventer, at selskabet over en årrække vil være i stand til at reetablere egenkapitalen ved egen indtjening.

Ledelsen aflægger på ovennævnte grundlag årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>		
2. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. juli 2015	200.000	200.000		
	200.000	200.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat 1. juli 2015	-9.233.762	-4.471.430		
Årets overførte resultat	-470.922	-4.762.332		
	-9.704.684	-9.233.762		
4. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	702.000	5.969.000	10.008.015	10.518.024
Gæld til pengeinstitutter	0	0	5.333.757	5.333.757
	702.000	5.969.000	15.341.772	15.851.781
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for prioritetsgæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebrev, 5.819 t.kr., med pant i bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 som udgør 7.490 t.kr.				

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er der tinglyst pantebrev, 300 t.kr. med pant i bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 som udgør 7.490 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev, 7.000 t.kr. med pant i bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 som udgør 15.230 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev 2.600 t.kr. med pant i grunde og bygninger, med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 som udgør 800 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld til realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev, 2.000 t.kr. og ejerpantebrev, 960 t.kr. med pant i bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 som udgør 700 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld til realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev, 394 t.kr. med pant i bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 som udgør 1.300 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld til realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev, 289 t.EUR med pant i bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 som udgør 3.550 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev, 2.329 t.kr. med pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 som udgør 5.350 t.kr. I samme ejendom er der tinglyst ejerpantebrev, 4.800 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut er der tillige tinglyst pant i lejeretten til grundene, hvor bygningerne er opført.

Selskabet har stillet kaution for følgende selskabers mellemværende med pengeinstitut:

Holdingselskabet af 04.01.2016 ApS, maks. 6.023 t.kr.

Anpartsselskabet af 28/5 2009, maks. 7.800 t.kr.

Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist i relation til selskabet Kurt Kirkegaard A/S' forpligtelser overfor Tryg Garanti, hvor der er en kontraktramme på 6.000 t.kr. og pr. 30. juni 2016 stillet garantier for 3.006 t.kr.

Noter

6. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingsselskabet af 04.11.2016 ApS, CVR-nr. 19 92 25 88 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.