

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

---

**Årsrapport for**  
**2016/17**

---

**CVR-nr. 11 16 61 72**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2017.

---

Kurt Kirkegaard Jensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 7. november 2017

### **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 2016 - 30. juni 2017 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 7. november 2017

### **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  
29. 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**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme til beboelse, kontor- og lager. En stor del af ejendommene ligger på lejede grunde i Billund Lufthavn.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.115.272 kr. mod 1.989.289 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -352.958 kr. mod -340.206 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 fortykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Erhvervs Invest 2016 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ændret praksis har følgende effekt på sammenligningstallene for 2015/16. Årets resultat er forøget med 131 t.kr. Forpligtelser overfor realkreditinstitutter er pr. 30. juni 2016 reduceret med 475 t.kr. Udskudt skat er forhøjet med 105 t.kr., og endelig er egenkapitalen forøget med 239 t.kr.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter fra udlejning og eksterne omkostninger.

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

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 i egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

### 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 cash flow-model, hvor de fremtidige pengestømme ved ejerskab af investeringsejendomme tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom. Der er i året anvendt afkastkrav fra 6,8% - 11%. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

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

Tilknyttede virksomheder 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 Erhvervs Invest 2016 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.

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.

### 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 amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.115.272</b>	<b>1.989.289</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-864.061	-1.341.442
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.251.211</b>	<b>647.847</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-284.517	-411.736
Andre finansielle indtægter	222	2.705
Øvrige finansielle omkostninger	-766.874	-674.948
<b>Resultat før skat</b>	<b>200.042</b>	<b>-436.132</b>
Skat af årets resultat	-553.000	95.926
<b>Årets resultat</b>	<b>-352.958</b>	<b>-340.206</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-352.958	-340.206
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-352.958</b>	<b>-340.206</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	21.380.000	21.380.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.380.000</u>	<u>21.380.000</u>
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.380.000</u></b>	<b><u>21.380.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	158.028	24.088
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>59.403</u>	<u>63.091</u>
Tilgodehavender i alt	<u>217.431</u>	<u>87.179</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>217.431</u></b>	<b><u>87.179</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.597.431</u></b>	<b><u>21.467.179</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	200.000	200.000
4 Overført resultat	-9.687.557	-9.334.599
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-9.487.557</b>	<b>-9.134.599</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	677.000	124.000
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.522.499	3.539.606
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.199.499</b>	<b>3.663.606</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.120.535	8.830.930
Gæld til pengeinstitutter	5.333.757	5.333.757
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.454.292	14.164.687
Kortfristet del af langfristet gæld	709.000	702.000
Gæld til pengeinstitutter	10.714.379	10.722.564
Modtagne forudbetalinger fra kunder	204.494	98.640
Leverandører af varer og tjenesteydelser	309.468	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	691.502	691.502
Anden gæld	802.354	558.779
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.431.197	12.773.485
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.885.489</b>	<b>26.938.172</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.597.431</b>	<b>21.467.179</b>

**1 Usikkerhed om going concern****5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og er i balancen indregnet til 21.380 t.kr. Heraf er investeringsejendomme beliggende på lejet grund, indregnet til 14.030 t.kr. Nuværende lejekontrakter udløber i 2024 - 2035. Det er ledelsens vurdering, at lejekontrakterne på grundene vil blive forlænget. Såfremt lejekontrakterne imod forventning ikke bliver forlænget, vil der opstå behov for nedskrivning af selskabets ejendomme.

Selskabet har i regnskabet 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 overnævnte grundlag årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2016	32.118.417	31.820.552
Tilgang i årets løb	<u>864.061</u>	<u>297.865</u>
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b><u>32.982.478</u></b>	<b><u>32.118.417</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2016	-10.738.417	-9.392.355
Årets regulering til dagsværdi	<u>-864.061</u>	<u>-1.346.062</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2017</b>	<b><u>-11.602.478</u></b>	<b><u>-10.738.417</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>21.380.000</u></b>	<b><u>21.380.000</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2016	-9.334.599	-9.233.762
Korrektion som følge af ændret praksis	0	239.369
Årets overførte resultat	<u>-352.958</u>	<u>-340.206</u>
	<b><u>-9.687.557</u></b>	<b><u>-9.334.599</u></b>

## Noter

---

### 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 2017 som udgør 7.130 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er der tinglyst pantebrev, 300 t.kr. med pant i bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017 som udgør 7.130 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 2017 som udgør 15.690 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 2017 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 2017 som udgør 2.080 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 2017 som udgør 1.230 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 2017 som udgør 3.590 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 2017 som udgør 4.890 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. 6.194 t.kr.

Anpartsselskabet af 28/5 2009, maks. 7.800 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.

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