



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**F** 7462 4950  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

Til Erhvervsstyrelsen

EKH Invest ApS  
Flensborg Landevej 22, Søgård  
6200 Aabenraa

CVR nr. 13 67 58 80

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015

(26. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 27 / 5 2016

Kjeld Hansen

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Tinglev  
Tønder*

**Tal tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsens årsberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for EKH Invest ApS, Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søgård, den 24. maj 2016

### Direktionen



Kjeld Hansen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapitalejeren i EKH Invest ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EKH Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Aabenraa, den 24. maj 2016

### Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Michael Munk-Fredslund

Registreret revisor

HD - Cand. merc. aud

## Ledelsesberetning

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af lejligheder i selskabets ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Aktiviteten har udviklet sig som forventet. Der er ikke handlet ejendomme i år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Anvendt regnskabspraksis er uændret fra tidligere år.

### **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 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 eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Resultatopgørelsen**

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af momsfrie huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, vedligeholdelse mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under åcontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i åcontoskatteordningen.



## **Balancen**

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Der afskrives ikke på grunde.

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	40 år	60-70%
Småanskaffelser under kr. 12.800	omkostningsført	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte for regnskabsåret

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.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for året 2015

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	451.778	659.925
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-54.709</u>	<u>-44.917</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	397.069	615.008
Andre finansielle indtægter	0	1.502
1. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-307.051</u>	<u>-227.569</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	90.018	388.941
Skat af årets resultat	<u>-25.490</u>	<u>-97.412</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>64.528</u></u>	<u><u>291.529</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>64.528</u>	<u>291.529</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>64.528</u></u>	<u><u>291.529</u></u>

### Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

## Balance pr. 31. december 2015

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>AKTIVER</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
Grunde og bygninger	<u>7.444.759</u>	<u>90,9</u>	<u>6.541.328</u>	<u>89,7</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.444.759</u>	<u>90,9</u>	<u>6.541.328</u>	<u>89,7</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>7.444.759</u></u>	<u><u>90,9</u></u>	<u><u>6.541.328</u></u>	<u><u>89,7</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>594.327</u>	<u>7,3</u>	<u>594.327</u>	<u>8,1</u>
<b>Varebeholdning i alt</b>	<u>594.327</u>	<u>7,3</u>	<u>594.327</u>	<u>8,1</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>154.914</u>	<u>1,9</u>	<u>158.821</u>	<u>2,2</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>749.241</u></u>	<u><u>9,1</u></u>	<u><u>753.148</u></u>	<u><u>10,3</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>8.194.000</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>7.294.476</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	Kr.	%	Sidste år	%	
<u>PASSIVER</u>					
<u>Egenkapital</u>					
	Virksomhedskapital	400.000	4,9	400.000	5,5
	Overført overskud	<u>2.613.385</u>	<u>31,9</u>	<u>2.548.857</u>	<u>34,9</u>
2.	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>3.013.385</u></u>	<u><u>36,8</u></u>	<u><u>2.948.857</u></u>	<u><u>40,4</u></u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>					
3.	Gæld til realkreditinstitutter	2.860.604	34,9	2.105.111	28,9
3.	Kreditinstitutter i øvrigt	387.900	4,7	416.615	5,7
3.	Anden gæld	<u>388.500</u>	<u>4,7</u>	<u>444.000</u>	<u>6,1</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>3.637.004</u></u>	<u><u>44,4</u></u>	<u><u>2.965.726</u></u>	<u><u>40,7</u></u>
3.	Kortfristet del af langfristet gæld	180.952	2,2	189.814	2,6
	Kreditinstitutter	826.723	10,1	282.149	3,9
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.042	0,0	21.542	0,3
	Gæld til tilknyttet virksomhed	369.577	4,5	728.471	10,0
	Anden gæld	<u>163.317</u>	<u>2,0</u>	<u>157.917</u>	<u>2,2</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>1.543.611</u></u>	<u><u>18,8</u></u>	<u><u>1.379.893</u></u>	<u><u>18,9</u></u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>5.180.615</u></u>	<u><u>63,2</u></u>	<u><u>4.345.619</u></u>	<u><u>59,6</u></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>8.194.000</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>7.294.476</u></u>	<u><u>100,0</u></u>
4.	Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b>Note 1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	45.616	52.162
Andre finansielle omkostninger	261.435	175.407
	<u>307.051</u>	<u>227.569</u>

### Note 2. Egenkapital

	Egenkapital primo året	Forslag til re- sultatfordeling	Egenkapital ultimo året
Virksomhedskapital	400.000		400.000
Overført overskud eller underskud	2.548.857	64.528	2.613.385
	<u>2.948.857</u>	<u>64.528</u>	<u>3.013.385</u>

Virksomhedskapitalen er fordelt i anparter à kr. 1.000.

### Note 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo året	Gæld ultimo året	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.209.425	2.956.056	95.452	2.440.000
Kreditinstitutter i øvrigt	446.615	417.900	30.000	0
Anden gæld	499.500	444.000	55.500	0
	<u>3.155.540</u>	<u>3.817.956</u>	<u>180.952</u>	<u>2.440.000</u>

#### **Note 4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

##### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Søgård Byg Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

##### Pant i aktiver

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditindtitter (tkr. 2.956):

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>7.444.759</u>	<u>5.541.983</u>
---	------------------	------------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>3.080.263</u>	<u>3.112.764</u>
---	------------------	------------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for anden gæld:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>633.802</u>	<u>596.340</u>
---	----------------	----------------