

ELH Ejendomsinvest ApS
Rosenbakken 88, 6100 Haderslev

CVR-nr. 15 25 07 39

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2018.

Erik Lindhard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for ELH Ejendomsinvest 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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.

Haderslev, den 22. februar 2018

Direktion

Erik Lindhard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i ELH Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ELH Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 revisorerets 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.

Ikast, den 22. februar 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32753

Selskabsoplysninger

Selskabet	ELH Ejendomsinvest ApS Rosenbakken 88 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 15 25 07 39 Stiftet: 18. juni 1991 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Erik Lindhard
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Kreditbanken Nørregade 15 6100 Haderslev
Dattervirksomhed	Berg Ejendomme ApS, Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdier af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdierne beregnes ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultater i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemaal, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m

Der er benyttet afkastkrav på 6,50 % og 8,25 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsmulighed m.v.

Grundet markedsforholdene for handel med investeringsejendomme er der en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 483 t.kr. mod 422 t.kr. sidste år. Årets resultat er positivt påvirket med en værdiregulering på investeringsejendomme på 16 t.kr. mod en positiv påvirkning sidste år på 17 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ELH Ejendomsinvest 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.

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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 ELH Ejendomsinvest ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	442.690	519.494
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	16.334	115.821
Andre driftsomkostninger	-8.160	-7.480
Driftsresultat	450.864	627.835
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	156.806	75.767
Andre finansielle indtægter	12.670	8.111
Øvrige finansielle omkostninger	-146.349	-220.383
Resultat før skat	473.991	491.330
3 Skat af årets resultat	10.285	-69.540
Årets resultat	484.276	421.790
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
Overføres til overført resultat	431.376	370.090
Disponeret i alt	484.276	421.790

Balance 30. september

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>5.885.000</u>	<u>8.675.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.885.000</u>	<u>8.675.000</u>
5	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>1.584.477</u>	<u>1.427.671</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.584.477</u>	<u>1.427.671</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.469.477</u>	<u>10.102.671</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	179.245	112.167
	Andre tilgodehavender	0	5.352
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.536</u>	<u>13.475</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>191.781</u>	<u>130.994</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.776.406</u>	<u>75.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.968.187</u>	<u>205.994</u>
	Aktiver i alt	<u>9.437.664</u>	<u>10.308.665</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	220.000	220.000
7 Overført resultat	4.567.899	4.136.523
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
Egenkapital i alt	<u>4.840.799</u>	<u>4.408.223</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	559.000	696.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>559.000</u>	<u>696.000</u>
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	1.685.887	3.481.910
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.685.887</u>	<u>3.481.910</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.700.000	194.000
Gæld til pengeinstitutter	0	957.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.853	51.461
Selskabsskat	215.248	56.056
Anden gæld	395.877	463.016
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.351.978</u>	<u>1.722.532</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.037.865</u>	<u>5.204.442</u>
Passiver i alt	<u>9.437.664</u>	<u>10.308.665</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdier af investeringsejendomme er beregnet udfra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdierne beregnes udfra investeringsejendommens forventede driftsresultater i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m

Der er benyttet afkastkrav på 6,50 % og 8,25 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsmulighed m.v.

Grundet markedsforholdene for handel med investeringsejendomme er der en vis usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendomme.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Tab ved salg af ejendomme	-261.030	0
Gevinst ved salg af ejendomme	0	98.821
Regulering af ejendom til dagsværdi	<u>277.364</u>	<u>17.000</u>
	<u>16.334</u>	<u>115.821</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	159.192	56.056
Årets regulering af udskudt skat	-137.000	13.484
Regulering af tidligere års skat	<u>-32.477</u>	<u>0</u>
	<u>-10.285</u>	<u>69.540</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	7.775.891	9.199.865
Tilgang i årets løb	32.636	58.000
Afgang i årets løb	<u>-3.720.028</u>	<u>-1.481.974</u>
Kostpris 30. september	<u>4.088.499</u>	<u>7.775.891</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	899.109	900.135
Årets regulering til dagsværdi	277.364	17.000
Tilbageført regulering, afhændede aktiver	<u>620.028</u>	<u>-18.026</u>
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>1.796.501</u>	<u>899.109</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>5.885.000</u>	<u>8.675.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	8,25
Laveste afkastprocent	6,50

Noter

	30/9 2017	30/9 2016		
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed				
Kostpris 1. oktober	2.432.562	2.432.562		
Kostpris 30. september	2.432.562	2.432.562		
Nedskrivning 1. oktober	-1.004.891	-1.080.658		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	156.806	75.767		
Nedskrivninger 30. september	-848.085	-1.004.891		
Regnskabsmæssig værdi 30. september	1.584.477	1.427.671		
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos ELH Ejendomsinvest ApS
Berg Ejendomme ApS, Haderslev	100 %	1.584.477	156.806	1.584.477
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober		220.000	220.000	
		220.000	220.000	
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober		4.136.523	3.766.433	
Årets overførte overskud eller underskud		431.376	370.090	
		4.567.899	4.136.523	
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. oktober		51.700	0	
Udloddet udbytte		-51.700	0	
Udbytte for regnskabsåret		52.900	51.700	
		52.900	51.700	

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.385.887	3.675.910
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.700.000</u>	<u>-194.000</u>
	<u>1.685.887</u>	<u>3.481.910</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>963.000</u>	<u>2.500.000</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.386 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 5.885 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen Lillelundvej 20A.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 256 t.kr.

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