

ELH Ejendomsinvest ApS
Rosenbakken 88, 6100 Haderslev

CVR-nr. 15 25 07 39

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017.

Erik Lindhard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Der træffes på generalforsamlingen den 28. februar 2017 beslutning om, at årsregnskabet for 2016/17 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 28. februar 2017

Direktion

Erik Lindhard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i ELH Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ELH Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Ikast, den 28. februar 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	ELH Ejendomsinvest ApS Rosenbakken 88 6100 Haderslev Telefon: 97 12 45 00 CVR-nr.: 15 25 07 39 Stiftet: 18. juni 1991 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Erik Lindhard
Revision	Partner Revision, statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Kreditbanken Nørregade 15 6100 Haderslev
Dattervirksomhed	Berg Ejendomme ApS, Haderslev

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m

Der er benyttet afkastkrav på 7,75 % 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 422 t.kr. mod 239 t.kr. sidste år. Årets resultat er positivt påvirket med en værdiregulering på investeringsejendomme på 17 t.kr. mod en negativ påvirkning sidste år på 355 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.

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 driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og 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 efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 og kontantbeholdninger.

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 generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	519.494	500.665
Værdiregulering af investeringsejendomme	115.821	77.087
Andre driftsomkostninger	-7.480	-5.936
Driftsresultat	627.835	571.816
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	75.767	107.025
Andre finansielle indtægter	8.111	4.541
Øvrige finansielle omkostninger	-220.383	-386.088
Resultat før skat	491.330	297.294
2 Skat af årets resultat	-69.540	-58.000
Årets resultat	421.790	239.294
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	51.700	0
Overføres til overført resultat	370.090	239.294
Disponeret i alt	421.790	239.294

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>8.675.000</u>	<u>10.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.675.000</u>	<u>10.100.000</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>1.427.671</u>	<u>1.351.904</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.427.671</u>	<u>1.351.904</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.102.671</u>	<u>11.451.904</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	112.167	110.784
	Andre tilgodehavender	5.352	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.475</u>	<u>11.989</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>130.994</u>	<u>122.773</u>
	Likvide beholdninger	<u>75.000</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>205.994</u>	<u>122.773</u>
	Aktiver i alt	<u>10.308.665</u>	<u>11.574.677</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	220.000	220.000
6 Overført resultat	4.136.523	3.766.433
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	51.700	0
Egenkapital i alt	<u>4.408.223</u>	<u>3.986.433</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	696.000	660.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>696.000</u>	<u>660.000</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	3.481.910	4.159.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.481.910</u>	<u>4.159.900</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	194.000	314.552
Gæld til pengeinstitutter	957.999	1.925.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.461	42.572
Selskabsskat	56.056	0
Anden gæld	463.016	485.738
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.722.532</u>	<u>2.768.344</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.204.442</u>	<u>6.928.244</u>
Passiver i alt	<u>10.308.665</u>	<u>11.574.677</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

1. 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 lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet afkastkrav på 7,75 % 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	56.056	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>13.484</u>	<u>58.000</u>
	69.540	58.000
	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	9.199.865	11.346.669
Tilgang i årets løb	58.000	0
Afgang i årets løb	<u>-1.481.974</u>	<u>-2.146.804</u>
Kostpris 30. september	7.775.891	9.199.865
Regulering til dagsværdi 1. oktober	900.135	1.483.331
Årets regulering til dagsværdi	17.000	-430.000
Tilbageført regulering, afhændede aktiver	<u>-18.026</u>	<u>-153.196</u>
Regulering til dagsværdi 30. september	899.109	900.135
Regnskabsmæssig værdi 30. september	8.675.000	10.100.000

Noter

	30/9 2016	30/9 2015
4. 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	-1.080.658	-1.187.683
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	75.767	107.025
Nedskrivninger 30. september	-1.004.891	-1.080.658
Regnskabsmæssig værdi 30. september	1.427.671	1.351.904
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Berg Ejendomme ApS	Haderslev	100 %
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober	220.000	220.000
	220.000	220.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	3.766.433	3.527.139
Årets overførte overskud eller underskud	370.090	239.294
	4.136.523	3.766.433
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	51.700	0
	51.700	0
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.675.910	4.474.452
Heraf forfalder inden for 1 år	-194.000	-314.552
	3.481.910	4.159.900

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.500.000</u>	<u>2.888.812</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.676 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 8.658 t.kr.

Selskabets likvide midler er deponeret til sikkerhed for fyldestgørende handel i forbindelse med selskabets salg af ejendom.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen Lillelundvej 20, Herning med en bogført værdi på 3.850 t.kr.

10. 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 124 t.kr.

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