

**ELH Ejendomsinvest ApS**  
Rosenbakken 88, 6100 Haderslev

CVR-nr. 15 25 07 39

**Årsrapport**

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2021.

---

Erik Lindhard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 26. februar 2021

### 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 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Ikast, den 26. februar 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Morten Broberg Lind**

statsautoriseret revisor  
mne32735

## Selskabsoplysninger

---

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

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 79 t.kr. mod -156 t.kr. sidste år. Årets resultat er positivt påvirket af et positivt resultat hos dattervirksomheden Berg Ejendomme ApS på 348 t.kr. mod negativ påvirkning sidste år på -260 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 investeringsejendom, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

### lejeindtægter vedrørende investeringsejendom

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 godtgørelse 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 efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

#### **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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kildeskatte 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>27.134</b>	<b>79.073</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-298.460	40.000
Andre driftsomkostninger	-6.480	-5.280
<b>Driftsresultat</b>	<b>-277.806</b>	<b>113.793</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	348.182	-260.433
3 Andre finansielle indtægter	92.161	50.710
Øvrige finansielle omkostninger	-242.836	-28.244
<b>Resultat før skat</b>	<b>-80.299</b>	<b>-124.174</b>
4 Skat af årets resultat	159.640	-31.490
<b>Årets resultat</b>	<b>79.341</b>	<b>-155.664</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	56.500	55.300
Overføres til overført resultat	22.841	0
Disponeret fra overført resultat	0	-210.964
<b>Disponeret i alt</b>	<b>79.341</b>	<b>-155.664</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	0	1.740.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	1.740.000
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.824.127	1.475.945
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.824.127	1.475.945
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.824.127</b>	<b>3.215.945</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	313.720	0
Udsudte skatteaktiver	1.000	0
Tilgodehavende selskabsskat	91.693	0
Andre tilgodehavender	878	0
Tilgodehavender i alt	407.291	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.288.462	2.500.397
Værdipapirer i alt	2.288.462	2.500.397
Likvide beholdninger	537.365	193.862
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.233.118</b>	<b>2.694.259</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.057.245</b>	<b>5.910.204</b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	220.000	220.000
Overført resultat	4.381.475	4.358.634
Foreslået udbytte for regnskabsåret	56.500	55.300
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.657.975</b>	<b>4.633.934</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	178.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>178.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	0	459.822
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	459.822
Kortfristet del af langfristet gæld	0	44.184
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	27.974
Selskabsskat	0	134.409
Anden gæld	359.270	391.881
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	399.270	638.448
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>399.270</b>	<b>1.098.270</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.057.245</b>	<b>5.910.204</b>

**1 Oplysninger om dagsværdi**

**8 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2018	220.000	4.569.598	54.000	4.843.598
Udloddet udbytte	0	0	-54.000	-54.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-210.964	55.300	-155.664
Egenkapital 1. oktober 2019	220.000	4.358.634	55.300	4.633.934
Udloddet udbytte	0	0	-55.300	-55.300
Årets overførte overskud eller underskud	0	22.841	56.500	79.341
	<b>220.000</b>	<b>4.381.475</b>	<b>56.500</b>	<b>4.657.975</b>

## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

		<b>Børsnoterede værdipapirer og kapital- andele</b>
Dagsværdi 30. september		2.288.462
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-206.525
	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>

### 2. Værdiregulering af investeringsejendomme

Gevinst/tab ved salg af ejendomme	-298.460	0
Regulering af ejendom til dagsværdi	0	40.000
	<u>-298.460</u>	<u>40.000</u>

### 3. Andre finansielle indtægter

Renter, Berg Ejendomme ApS	6.577	0
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	0	6.083
Udbytte porteføljeaktier	85.584	44.627
	<u>92.161</u>	<u>50.710</u>

### 4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat moder	19.360	17.490
Årets regulering af udskudt skat	-179.000	14.000
	<u>-159.640</u>	<u>31.490</u>

## Noter

	30/9 2020	30/9 2019	
<b>5. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris 1. oktober	1.214.611	1.214.611	
Afgang i årets løb	-1.214.611	0	
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>0</b>	<b>1.214.611</b>	
Regulering til dagsværdi 1. oktober	525.389	485.389	
Årets regulering til dagsværdi	0	40.000	
Tilbageført regulering, afhændede aktiver	-525.389	0	
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<b>0</b>	<b>525.389</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>0</b>	<b>1.740.000</b>	
<b>6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>			
Kostpris 1. oktober	2.432.562	2.432.562	
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>2.432.562</b>	<b>2.432.562</b>	
Nedskrivning 1. oktober	-956.617	-696.184	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	348.182	-260.433	
<b>Nedskrivninger 30. september</b>	<b>-608.435</b>	<b>-956.617</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>1.824.127</b>	<b>1.475.945</b>	
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Berg Ejendomme ApS, Haderslev	100 %	1.824.127	348.182



## Noter

---

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	504.006
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-44.184</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>459.822</b></u>

## 8. 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 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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