

# Ejendoms- og Investeringselskabet 2000

## ApS

Dytmærskens 10, 8900 Randers

CVR-nr. 25 08 35 63

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2016.

---

**Søren Strabo**  
Dirigent

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29442789  
[redmark.dk](http://redmark.dk)



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendoms- og Investeringselskabet 2000 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 1. april 2016

### Direktion

Frank Bayer Kruhöffner  
Tandlæge

Søren Strabo  
Tandlæge

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendoms- og Investeringselskabet 2000 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendoms- og Investeringselskabet 2000 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 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. 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.

Aarhus, den 1. april 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Sten Platz

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendoms- og Investeringselskabet 2000 ApS Dytmærskens 10 8900 Randers
	CVR-nr.: 25 08 35 63
	Stiftet: 24. november 1999
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Frank Bayer Kruhöffer, Tandlæge Søren Strabo, Tandlæge
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelser</b>	Spar Nord Nykredit Bank

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendommen til tandlægeklinik.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 555 t.kr. mod 479 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.117 t.kr. mod 517 t.kr. sidste år. 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 Ejendoms- og Investeringselskabet 2000 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 og omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

### 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 administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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".

Investeringsjendomme 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".

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### 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. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>555.106</b>	<b>478.779</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	950.000	321.395
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	122.008	-43.925
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.627.114</b>	<b>756.249</b>
Andre finansielle indtægter	0	34
1 Øvrige finansielle omkostninger	-187.600	-136.743
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.439.514</b>	<b>619.540</b>
Skat af årets resultat	-322.899	-102.728
<b>Årets resultat</b>	<b>1.116.615</b>	<b>516.812</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	110.000	130.000
Overføres til overført resultat	1.006.615	386.812
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.116.615</b>	<b>516.812</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>6.400.000</u>	<u>5.450.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.400.000</u>	<u>5.450.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.400.000</u></b>	<b><u>5.450.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	10.548	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.987</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.535</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>160.016</u>	<u>183.175</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>182.551</u></b>	<b><u>183.175</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.582.551</u></b>	<b><u>5.633.175</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	3.010.744	2.004.129
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.000	130.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.245.744</u></b>	<b><u>2.259.129</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	575.812	341.673
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>575.812</u></b>	<b><u>341.673</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.390.325	2.751.645
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.390.325</u>	<u>2.751.645</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	288.953	198.031
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.957	18.000
	Selskabsskat	52.760	53.888
	Anden gæld	0	10.809
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>370.670</u>	<u>280.728</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.760.995</u></b>	<b><u>3.032.373</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.582.551</u></b>	<b><u>5.633.175</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>9</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	187.600	136.743
	<b>187.600</b>	<b>136.743</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	3.837.272	3.837.272
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>3.837.272</b>	<b>3.837.272</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	1.612.728	1.291.333
Årets regulering til dagsværdi	950.000	321.395
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>2.562.728</b>	<b>1.612.728</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>6.400.000</b>	<b>5.450.000</b>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,5%

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000		
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015	2.004.129	1.617.317		
Årets overførte overskud eller underskud	1.006.615	386.812		
	<b>3.010.744</b>	<b>2.004.129</b>		
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. januar 2015	130.000	150.000		
Udloddet udbytte	-130.000	-150.000		
Udbytte for regnskabsåret	110.000	130.000		
	<b>110.000</b>	<b>130.000</b>		
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	288.953	1.286.026	2.679.278	2.949.676
	<b>288.953</b>	<b>1.286.026</b>	<b>2.679.278</b>	<b>2.949.676</b>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.679 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.450 t.kr.				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.				



## Noter

---

### 8. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 9. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Tandlægeselskabet Frank Kruhoffer ApS, Dytmærskens 10, 8900 Randers

Tandlægeselskabet Søren Strabo ApS, Dytmærskens 10, 8900 Randers