

EPH INVEST A/S

Vibæk Strandvej 4-6
8400 Ebeltøft

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/03/2017

Jan Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EPH INVEST A/S
Vibæk Strandvej 4-6
8400 Ebeltoft

Telefonnummer: 86343222

CVR-nr: 26797322

Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Revisor

Revisionsfirmaet Tommy Larsen v/Tommy Larsen
Thorsgade 46
8410 Rønne
DK Danmark
CVR-nr: 98727558
P-enhed: 1003735822

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for EPH Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 22/03/2017

Direktion

Jan Bjørn Andersen

Bestyrelse

Kirsten Buch Jakobsen

Emil Bjørn Buur Andersen

Jan Bjørn Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EPH INVEST A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EPH INVEST A/S 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 handlinger 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets ejendom er i 2014/15 optaget til dagsværdi. Det er vores vurdering at værdien på ejendommen er for høj i forhold til den nuværende aktivitet. Ejendommen er i balancen optaget til en værdi af kr. 38.335.000. Under hensyn til den nuværende aktivitet, er det vores opfattelse, at ejendommen burde vurderes til en pris på ca. kr. 25.000.000. Dette vil betyde at balancen skal reduceres med kr. 13.335.000 og egenkapitalen vil blive reduceret med kr. 10.401.300 efter regulering for udskudt skat. Der sker ingen regulering af årest resultat.

Selskabets aktivitet er overdraget til et nystiftet driftsselskab. vi har ikke modtaget dokumentation på lejeaftalen imellem det nye selskab, ligesom vi ikke har modtaget dokumentation på driften i det nye selskab, hvorfor vi ikke kan udtale os om dette selskabs evne til at betale lejen. Hvis driftsselskabet ikke har mulighed for at betale leje vil selskabet ikke kunne betale sine forpligtigelser, og så vil selskabet ikke være

going concern. Vi henviser her til regnskabs note 1.

Selskabet har ikke givet os adgang til de efterfølgende bilag, hvorfor vi ikke har haft mulighed for at kontrollere om der er forhold der påvirker årets resultat og balance.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af de forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke 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.

Indstilling til, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Selskabet har i strid med lovgivningen ikke indberettet skatter og moms rettidigt. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Thorsager, 22/03/2017

Tommy Larsen
Registreret revisor
Revisionsfirmaet Tommy Larsen v/Tommy Larsen
CVR: 98727558

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive hotel- og restaurations virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 udviser et resultat på kr. -653.588, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en balancesum på kr. 37.673.780, og en egenkapital på kr. 12.575.301.

Selskabets aktivitet er overdraget til søsterselskab pr. 20. juli 2016, således at aktiviteten nu består af udlejning af selve hotelbygningen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Som nævnt tidligere, så er selskabets hoteldrift overgået til en nyoprettet driftsselskab. Selskabets økonomi er derfor afhængig af, at dette selskab kan generere indtjening nok til at betale lejen af hotelbygningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for EPH Invest A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse B og C om ledelsesberetningen.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl:

Anvendte regnskabspraksis er ikke ændret i årets løb.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf. Administrationsomkostninger I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger og lignende omkostninger samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Produktionsanlæg og maskiner 5 år 0%

Indretning af lokaler 5-10 år 0%

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger omvurderes hvert tredje år til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering.

Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen under

reserve for opskrivninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion. 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.240.700	4.899.613
Personaleomkostninger		-3.166.538	-3.884.500
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-58.867	-58.867
Resultat af ordinær primær drift		15.295	956.246
Andre finansielle indtægter		0	-81
Øvrige finansielle omkostninger		-668.883	-797.330
Ordinært resultat før skat		-653.588	158.836
Skat af årets resultat		0	-736.572
Årets resultat		-653.588	-577.336
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-653.588	-577.736
I alt		-653.588	-577.736

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		36.960.000	38.335.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		82.086	140.954
Materielle anlægsaktiver i alt		37.042.086	38.475.954
Anlægsaktiver i alt		37.042.086	38.475.954
Råvarer og hjælpematerialer		0	276.107
Varebeholdninger i alt		0	276.107
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.351	408.888
Andre tilgodehavender		0	257.228
Tilgodehavender i alt		29.351	666.116
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.131	12.131
Værdipapirer og kapitalandele i alt		12.131	12.131
Likvide beholdninger		590.212	928.561
Omsætningsaktiver i alt		631.694	1.882.915
Aktiver i alt		37.673.780	40.358.869

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		9.755.107	9.755.107
Overført resultat		2.320.194	2.973.784
Egenkapital i alt		12.575.301	13.228.891
Hensættelse til udskudt skat		3.508.268	3.508.268
Hensatte forpligtelser i alt		3.508.268	3.508.268
Gæld til realkreditinstitutter		21.000.000	21.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		21.000.000	21.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	159.002
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		270.422	1.529.495
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		258.957	928.517
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		832	4.696
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		590.211	2.621.710
Gældsforpligtelser i alt		21.590.211	23.621.710
Passiver i alt		37.673.780	40.358.869

Noter

1. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets hoteldrift overgået til en nyoprettet driftsselskab. Selskabets økonomi er derfor afhængig af, at dette selskab kan generere indtjening nok til at betale lejen af hotelbygningen.

Det er dog ledelsens opfattelse, at det nye driftsselskab vil kunne opfylde sine forpligtigelser.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for J.B. Andersen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Brask Thomsen Stiftung har t.kr. 17.000 i ejendommen Vibæk Strandvej 4, 8400 Ebeltoft
Brask Thomsen Stiftung har t.kr. 3.000 i ejendommen Vibæk Strandvej 4, 8400 Ebeltoft
Rantzau Invest ApS har t.kr. 2.000 i ejendommen Vibæk Strandvej 4, 8400 Ebeltoft

4. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

J.B. Andersen Holding ApS, Møllersmindevej 31, 8563 Rask Mølle

Nærtstående parter

Selskabet har i året ikke haft transaktioner med nærtstående parter: