

# **E&H Ejendomsinvest ApS**

Asmildklostervej 11, 1D, 8800 Viborg  
CVR-nr. 31 87 31 85

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.06.16

Karsten Resen Holm  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

E&H Ejendomsinvest ApS  
Asmildklostervej 11, 1D  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 31 87 31 85

---

**Direktion**

---

Karsten Resen Holm

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for E&H Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 17. juni 2016

**Direktionen**

Karsten Resen Holm

**Til kapitalejeren i E&H Ejendomsinvest ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for E&H Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for forventningerne til fremtiden, der er en forudsætning for værdien af det indregnede skatteaktiv på t.DKK 739 i balancen. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af skatteaktivet.

### **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.

Viborg, den 17. juni 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og projektudvikling af ejendomme.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Ledelsen har indregnet skatteværdien af fremførebare underskud opgjort til en værdi på t.DKK 739. Ved værdiansættelsen har ledelsen forudsat, at udnyttelsen af skatteunderskuddet sker igennem projektudviklingen af de igangværende ejendomsprojekter.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 13.233 mod DKK -234.832 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.812.431.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>47.765</b>	<b>-167.634</b>
2 Andre finansielle indtægter	5.337	10.907
3 Andre finansielle omkostninger	-36.366	-42.245
<b>Resultat før skat</b>	<b>16.736</b>	<b>-198.972</b>
Skat af årets resultat	-3.503	-35.860
<b>Årets resultat</b>	<b>13.233</b>	<b>-234.832</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	13.233	-234.832
<b>I alt</b>	<b>13.233</b>	<b>-234.832</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	629.819	629.819
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	10.014.251	10.862.403
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.644.070</b>	<b>11.492.222</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.644.070</b>	<b>11.492.222</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.485	25.505
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.696	567.894
	Udskudt skatteaktiv	739.316	742.820
	Andre tilgodehavender	221.585	3.186
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.024.082</b>	<b>1.339.405</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>153.452</b>	<b>201.613</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.177.534</b>	<b>1.541.018</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.821.604</b>	<b>13.033.240</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.249.500	1.249.500
	Overført resultat	7.562.931	8.049.698
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.812.431</b>	<b>9.299.198</b>
	Andre hensatte forpligtelser	0	100.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>100.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.583.683	2.926.232
	Anden gæld	13.500	0
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.597.183</b>	<b>2.926.232</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	167.644	168.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	219.346	127.688
	Anden gæld	25.000	411.372
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>411.990</b>	<b>707.810</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.009.173</b>	<b>3.634.042</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.821.604</b>	<b>13.033.240</b>

6 Eventualaktiver

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdiregulering er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes til kostpris ved første indregning. Herefter reguleres de løbende til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges på baggrund af en afkastbaseret model.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor investeringsejendommen er klar til at blive taget i brug. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ledelsen har indregnet skatteværdien af fremførebare underskud opgjort til en værdi på t.DKK 739. Ved værdiansættelsen har ledelsen forudsat, at udnyttelsen af skatteunderskuddet sker igennem projektudviklingen af de igangværende ejendomsprojekter.

	2015	2014
	DKK	DKK

## 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.526	10.901
Øvrige finansielle indtægter	811	6
I alt	5.337	10.907

## 3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	36.366	42.245
---------------------------------	--------	--------

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	1.249.500	8.284.530
Forslag til resultatdisponering	0	-234.832
Saldo pr. 31.12.14	1.249.500	8.049.698

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	1.249.500	8.049.698
Koncerntilskud	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	13.233
Saldo pr. 31.12.15	1.249.500	7.562.931

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	1.249.500	1.249.500	249.900	249.900
Kapitalforhøjelse	0	0	999.600	0
Saldo, ultimo	1.249.500	1.249.500	1.249.500	249.900

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1.249.500	1



## 5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	167.644	1.910.948	2.751.327	3.094.982
Anden gæld	0	0	13.500	0
I alt	167.644	1.910.948	2.764.827	3.094.982

## 6. Eventualaktiver

Ingen.

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Resen Holm Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Der er tinglyst servitut på visse af selskabets ejendomme vedrørende eventuel efterbetaling til tidligere ejere.

Almindelige mangelsgarantier på solgte ejendomme.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.751 er der givet pant i ejendomme præsenteret under materielle anlægsaktiver. Den regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør t.DKK 10.644.