BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

E&H Ejendomsinvest ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.01.16 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den ordinære generalforsamling, d. 30.12.16

Årsrapporten er godkendt på den ordinære generalforsamling, d.

Karsten Resen Holm
Dirigent

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

E&H Ejendomsinvest ApS
Asmildklostervej 11, 1D
8800 Viborg
Danmark
Telefon: 23 73 00 00
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 31 87 31 85
Regnskabsår: 01.01 - 30.06

Direktion

Karsten Resen Holm

Revisor

Beierholm
Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 30.06.16 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 og finansielle stilling pr. 30.06.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 30.06.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 15. december 2016

Direktionen

Karsten Resen Holm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i E&H Ejendomsinvest ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E&H Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 30.06.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, darbejdes efter årsregnskabslovenu.

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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 30.06.16 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 728 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 15. december 2016

Beierholm
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning og projektudvikling af ejendommen.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.16
30.06.16 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ledelsen har indregnet skatteværdien af fremførebare underskud opgjort til en værdi på t.DKK 728. Ved værdiansættelsen har ledelsen forudsat, at udnyttelsen af skatteunderskuddet sker ved projektudvikling af de igangværende ejendomsprojekter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 30.06.16 udviser et resultat på t.DKK 39 mod t.DKK 13 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 8.851.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		01.01.16 30.06.16 DKK	2015 DKK
	Bruttofortjeneste	**70.440**	**47.765**
3	Finansielle indtægter	1	5.338
	Finansielle omkostninger	-20.357	-36.367
	Resultat før skat	**50.084**	**16.736**
	Skat af årets resultat	-11.018	-3.503
	Årets resultat	**39.066**	**13.233**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	39.066	13.233
I alt	**39.066**	**13.233**

Balance

AKTIVER

Note		30.06.16 DKK	31.12.15 DKK
	Grunde og bygninger	629.818	629.818
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	10.014.251	10.014.251
	Materielle anlægsaktiver i alt	**10.644.069**	**10.644.069**
	Anlægsaktiver i alt	**10.644.069**	**10.644.069**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	87.485	61.485
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	78.087	1.696
	Udskudt skatteaktiv	728.298	739.316
	Andre tilgodehavender	143.969	221.585
	Tilgodehavender i alt	**1.037.839**	**1.024.082**
	Likvide beholdninger	**24.580**	**193.480**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.062.419**	**1.217.562**
	Aktiver i alt	**11.706.488**	**11.861.631**

Balance

PASSIVER

Note		30.06.16 DKK	31.12.15 DKK
	Selskabskapital	1.249.500	1.249.500
	Overført resultat	7.601.997	7.562.931
	Egenkapital i alt	**8.851.497**	**8.812.431**
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.502.692	2.583.683
4	Deposita	0	13.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**2.502.692**	**2.597.183**
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	165.460	167.644
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	75.042	40.028
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.797	219.346
	Anden gæld	25.000	24.999
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**352.299**	**452.017**
	Gældsforpligtelser i alt	**2.854.991**	**3.049.200**
	Passiver i alt	**11.706.488**	**11.861.631**

5 Eventualforpligtelser
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15		
Saldo pr. 01.01.15	1.249.500	8.049.698
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	13.233
Saldo pr. 31.12.15	1.249.500	7.562.931
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 30.06.16		
Saldo pr. 01.01.16	1.249.500	7.562.931
Forslag til resultatdisponering	0	39.066
Saldo pr. 30.06.16	1.249.500	7.601.997

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabets ejendomme, der i det væsentligste, er projektudviklingsgrunde har et løbende negativt cash-flow, som følge af visse løbende driftsudgifter og ydelser på kreditforeninsbelåning. Finansieringen heraf sker ved udlæg fra moderselskabet. Selskabets ledelse, der er identisk med ledelsen i moderselskabet, har forudsat, at det negative cash-flow fortsat understøttes af moderselskabet.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.16
30.06.16 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ledelsen har indregnet skatteværdien af fremførebare underskud opgjort til en værdi på t.DKK 728. Ved værdiansættelsen har ledelsen forudsat, at udnyttelsen af skatteunderskuddet sker igennem projektudvikling af de igangværende ejendomsprojekter.

	01.01.16 30.06.16 DKK	2015 DKK

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	4.526
Renteindtægter i øvrigt	1	812
I alt	1	5.338

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	165.460	1.835.614	2.668.152	2.751.327
Deposita	0	0	0	13.500
I alt	165.460	1.835.614	2.668.152	2.764.827

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til admininstrationsselskabet 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.668 er der givet pant i ejendomme præsenteret under materielle anlægsaktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør pr. 30.06.16 t.DKK 10.644.

7. Anvendt regnskabspraksis

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/Bruttoresultat/Bruttotab

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler, tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i 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

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.