



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ELVERDALS INVEST A/S**  
**C/O P. AGGER, NY MOESGÅRDVEJ 35, 8270 HØJBJERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. marts 2016

---

Poul Agger

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Elverdals Invest A/S c/o P. Agger, Ny Moesgårdvej 35 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 33 36 64 69
	Stiftet: 1. december 2010
	Hjemsted: Århus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Poul Agger, formand Alice Agger Carsten Birk Nielsen
<b>Direktion</b>	Alice Agger
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Elverdals 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. 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 14. marts 2016

Direktion

---

Alice Agger

Bestyrelse

---

Poul Agger, formand

---

Alice Agger

---

Carsten Birk Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Elverdals Invest A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Elverdals Invest A/S 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 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.

#### 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 14. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Balshøj  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udføre ejendomsinvestering og -administration.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Hovedaktiviteten i selskabets seneste driftår var opkøb og drift optimalisering af ejendommen Elverdalsvej 2-4, Højbjerg.

Der er tale om en spændende udlejningsejendom, der består af 14 lejligheder. Alle lejligheder er udlejede til velfungerende familier og der er desuden etableret venteliste.

Selskabet har i regnskabsåret haft ekstraordinært store omkostninger, herunder 204 t.kr. i handelsomkostninger i forbindelse med købet af ejendommen. Selskabet har endvidere afholdt store forbedringsomkostninger i forbindelse med opgradering af ejendommen.

Ejendommen er i regnskabsåret opskrevet til 23.000 t.kr. Værdien er opgjort på basis af ejendommens driftsafkast og et forrentningskrav på 3,75%.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Elverdals Invest A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelsen anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Værdien er opgjort på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav på 3,75%.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>646.771</b>	<b>-20.828</b>
Personaleomkostninger.....	1	-73.451	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.910.361	0
Dagsværdiregulering af gæld.....		261.266	0
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>7.744.947</b>	<b>-20.828</b>
Finansielle indtægter.....	2	25.306	24.552
Finansielle omkostninger.....	3	-465.382	0
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>7.304.871</b>	<b>3.724</b>
Skat af årets resultat.....	4	-1.612.400	-875
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>5.692.471</b>	<b>2.849</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		5.692.471	2.849
<b>I ALT.....</b>		<b>5.692.471</b>	<b>2.849</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		23.000.000	0
Forudbetalinger .....		0	380.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>23.000.000</b>	<b>380.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>23.000.000</b>	<b>380.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		661.502	636.196
Udskudt skatteaktiv.....		0	83.477
Andre tilgodehavender.....		10.988	0
Periodeafgrænsningsposter.....		5.379	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>677.869</b>	<b>719.673</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>525.889</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.203.758</b>	<b>719.673</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.203.758</b>	<b>1.099.673</b>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		5.397.144	-295.327
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>6.397.144</b>	<b>704.673</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.528.923	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.528.923</b>	<b>0</b>
Obligationslån.....		12.340.066	0
Deposita.....		393.845	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>12.733.911</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	99.000	0
Leverandører af tjenesteydelser.....		51.021	15.000
Gæld til tilknyttede selskaber.....		3.393.759	380.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.543.780</b>	<b>395.000</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.277.691</b>	<b>395.000</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.203.758</b>	<b>1.099.673</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	73.451	0	
	<b>73.451</b>	<b>0</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	25.306	24.552	
	<b>25.306</b>	<b>24.552</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	111.694	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	353.688	0	
	<b>465.382</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	1.612.400	875	
	<b>1.612.400</b>	<b>875</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Tilgang.....		16.089.639	
Kostpris 31. december 2015.....		<b>16.089.639</b>	
Årets opskrivninger.....		6.910.361	
Opskrivninger 31. december 2015.....		<b>6.910.361</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<b>23.000.000</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>6</b>
	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.000.000	-295.327	704.673
Forslag til årets resultatdisponering.....		5.692.471	5.692.471
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.397.144</b>	<b>6.397.144</b>

Virksomhedskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Obligationslån.....	0	12.439.066	99.000	12.207.000	
Deposita.....	0	393.845	0	0	
	<b>0</b>	<b>12.832.911</b>	<b>99.000</b>	<b>12.207.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>8</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med koncernselskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.439 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 23.000 tkr.					
 <b>Ejerforhold</b>					 <b>10</b>
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen: Poul Agger Holding ApS Ny Moesgårdvej 35 8270 Højbjerg					