

Elverhøj Investment Group ApS

Morlenesvej 28, 2840 Holte
CVR-nr. 33 37 36 35

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.11.16

Jannick Bøs Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Elverhøj Investment Group ApS
c/o Stina Skoubo Andersen
Morlenesvej 28
2840 Holte
Hjemsted: Rudersdal
CVR-nr.: 33 37 36 35

Direktion

Jannick Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Sparekassen Vendsyssel A/S
Nykredit Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Elverhøj Investment Group 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.

Holte, den 30. november 2016

Direktionen

Jannick Andersen

Til kapitalejeren i Elverhøj Investment Group ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Elverhøj Investment Group ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 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.

København, den 30. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Stener
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i datterselskaber og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 39.392.660 mod DKK 9.223.256 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 73.708.536.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Der forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat for 2016/17.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttotab	-1.568.712	-1.141.897
1 Personalemkostninger	-709.282	-482.536
Resultat før af- og nedskrivninger	-2.277.994	-1.624.433
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.197	0
Resultat af primær drift	-2.284.191	-1.624.433
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	39.742.093	8.689.218
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.975.704	2.078.123
2 Andre finansielle indtægter	342.284	300.841
3 Andre finansielle omkostninger	-915.093	-649.884
Finansielle poster i alt	41.144.988	10.418.298
Resultat før skat	38.860.797	8.793.865
4 Skat af årets resultat	531.863	429.391
Årets resultat	39.392.660	9.223.256

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	38.058.308	12.473.369
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	99.800
Overført resultat	1.334.352	-3.349.913
I alt	39.392.660	9.223.256

	30.06.16	30.06.15
	DKK	DKK
AKTIVER		
Note		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	49.580	0
Materielle anlægsaktiver i alt	49.580	0
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	43.107.944	32.457.858
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.180.718	4.155.942
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.300.045	4.977.431
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	955.002	550.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	63.543.709	42.141.231
Anlægsaktiver i alt	63.593.289	42.141.231
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	376.476	376.476
Varebeholdninger i alt	376.476	376.476
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.671.922	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.310.785	0
Udskudt skatteaktiv	983.064	776.176
Tilgodehavende selskabsskat	961.975	288.000
Andre tilgodehavender	1.054.650	233.000
Tilgodehavender i alt	7.982.396	1.297.176
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	28.913.269	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.173.583	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt	30.086.852	0
Likvide beholdninger	2.809.174	37.290
Omsætningsaktiver i alt	41.254.898	1.710.942
Aktiver i alt	104.848.187	43.852.173

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	70.473.736	32.415.428
	Overført resultat	3.154.800	1.820.448
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	99.800
7	Egenkapital i alt	73.708.536	34.415.676
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.306.742	5.155.721
	Anden gæld	0	3.111.754
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.306.742	8.267.475
	Gæld til kreditinstitutter	2.307.728	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.000	6.763
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.407.927	0
	Anden gæld	1.017.254	1.162.259
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.832.909	1.169.022
	Gældsforpligtelser i alt	31.139.651	9.436.497
	Passiver i alt	104.848.187	43.852.173

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

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. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

Nettoposkrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

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.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	700.800	477.946
Pensioner	4.432	4.320
Andre omkostninger til social sikring	4.050	270
I alt	709.282	482.536

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	292.952	196.987
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	49.332	0
Øvrige finansielle indtægter	0	103.854
I alt	342.284	300.841

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	574.115	114.091
Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	0	936
Øvrige finansielle omkostninger	340.978	534.857
I alt	915.093	649.884

4. Skatter

Årets aktuelle skat	-324.975	0
Årets udskudte skat	-206.888	-400.294
Regulering af tidligere års skat	0	-29.097
I alt	-531.863	-429.391

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Højnæsvej ApS, Gentofte	100%	21.172.589	7.955.866
CPH Apartments ApS, Gentofte	100%	1.740.756	79.629
Helligkorsvej 17 m.fl. ApS, Gentofte	100%	8.670.312	3.937.339
Jernbane Alle 77 ApS, Gentofte	100%	4.378.272	4.328.272
Kildebakkegårds Alle 78-80 ApS, Rudersdal	100%	3.518.828	250.775
Københavns Bygnings og Facaderenovering ApS, Rudersdal	100%	60.550	-4.394
Norgesgade 7 ApS, Rudersdal	100%	2.669.774	2.619.774
Royal Byg ApS, Rudersdal	100%	1.021.348	15.915
Sallingvej 37-39 ApS, Rudersdal	100%	15.949.839	15.899.839
Vestre Alle 7 ApS, Rudersdal	100%	432.215	-8.595
Toftegårds Alle ApS, Rudersdal	100%	5.016.060	1.083.488
Frederiksborgvej 29 ApS, Rudersdal	100%	7.740.680	4.026.196
Frederiksberggården ApS, Gentofte	100%	50.000	0

6. Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Gedvad 5-7 ApS, Gentofte	50%	2.600.089	2.550.089
Arnesvej 15 ApS, Rudersdal	50%	2.425.167	2.375.167

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>				
Saldo pr. 01.07.14	80.000	19.942.059	5.170.361	98.400
Betalt udbytte	0	0	0	-98.400
Forslag til resultatdisponering	0	12.473.369	-3.349.913	99.800
Saldo pr. 30.06.15	80.000	32.415.428	1.820.448	99.800

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 -
30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	80.000	32.415.428	1.820.448	99.800
Betalt udbytte	0	0	0	-99.800
Forslag til resultatdisponering	0	38.058.308	1.334.352	0
Saldo pr. 30.06.16	80.000	70.473.736	3.154.800	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

8. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	12.306.742	5.155.721
Anden gæld	0	0	3.111.754
I alt	0	12.306.742	8.267.475

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet aktier i datterselskaber som sikkerhed for dattervirksomhedernes bankgæld. Gæld til omfattede kreditinstitutter i dattervirksomheder udgør på balancedagen t.DKK 213.. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 44.220.