



**TOTALREVISION · VORDINGBORG ApS**

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR. nr. 1926 1735

**Kim Christensen**

Registeret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer

## **Ejendomsinvest Herfølge 2012 ApS**

Vordingborgvej 78  
4681 Herfølge

CVR-nr. 34 72 58 29

### **ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2015**

Vedtaget på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 9. juni 2016

  
Dirigent  
Tina Balling Aarøe

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger .....	1
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2015 .....	9
Balance pr. 31. december 2015 .....	10
Noter .....	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

Selskabet:	Ejendomsinvest Herfølge 2012 ApS Vordingborgvej 78 4681 Herfølge
Direktion:	Tina Balling Aarøe Råmosevej 9 4270 Høng
Revision:	Totalrevision Vordingborg ApS Nyråd Hovedgade 62, 1. 4760 Vordingborg
Pengeinstitut:	Sydbank
Selskabskapital:	Anpartskapital udgør nom. kr. 80.000.

**LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Ejendomsinvest Herfølge 2012 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31/12 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 8. juni 2016

Direktionen:



Tina Balling Aarøe

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsinvest Herfølge 2012 ApS.

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsinvest Herfølge 2012 ApS 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING****Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Ledelsen har ikke indsendt årsrapporten rettidigt til Erhvervsstyrelsen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

**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.

Nyråd, den 8. juni 2016

**TOTALREVISION VORDINGBORG APS**

Registreret revisionsanpartsselskab



Kim Christensen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

CVR-nr. 19 26 17 35

**LEDELSESBERETNING****Væsentlige aktiviteter**

Køb og salg samt udlejning af investeringsejendomme.

**Regnskabsåret**

Selskabet har i indeværende regnskabsår solgt en af udlejningsejendommene.

Direktionen vurderer årets resultat som værende tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Forventninger til fremtiden**

Selskabets ledelse forventer en fortsat positiv udvikling det kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Regnskabsgrundlag

#### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med internationale standarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Rapporten er udarbejdet efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt i danske kroner. Den anvendte regnskabspraksis og de regnskabsmæssige skøn er uændrede i forhold til tidligere år.

#### Generelt vedrørende indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de tjenes, 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 begivenheder, der fremkommer mellem balancedagen og tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS fortsat

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Omsætningen opgøres efter fradrag af moms og evt. rabatter.

#### Eksterne omkostninger

##### Drift af ejendomme

Omkostninger til drift af ejendomme omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse m.m., og som direkte kan henføres til de ejendomme, som oppebærer nettoomsætningen.

##### Andre omkostninger

Andre omkostninger omfatter omkostninger til administration og øvrige ordinære poste m.v.

##### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden.

##### Finansielle poster

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne indeholder renter m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på henholdsvis 23,5 % og 23 %.

##### Datterselskab

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sameskatning. Moderselskabet "JH Transport ApS" er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som selskabsskat.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
fortsat

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet ibrugtages.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstid. Aktivernes skønnede restværdi (scrapværdi) efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

	<u>BRUGSTID</u>	<u>SCRAPVÆRDI</u>
Grunde og bygninger .....	50 år	kr. 4.667.374

Materielle anlægsaktiver med anskaffelsesværdi under den skattemæssige småaktivgrænse udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Evt. avance/tab ved afhændelse eller skrotning af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen som øvrige ordinære poster.

### Tilgodehavender

**Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser** måles til nominal værdi med fradrag af evt. nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

**Periodeafgrænsningsposter** omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

### Gældsforpligtelser generelt

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

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

<u>NOTE</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b><u>839.555</u></b>	<b><u>914.014</u></b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-139.309</u>	<u>-136.372</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT .....</b>	<b><u>700.246</u></b>	<b><u>777.642</u></b>
1 Andre finansielle indtægter .....	0	18.391
2 Andre finansielle omkostninger.....	<u>-311.977</u>	<u>-378.773</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT.....</b>	<b><u>388.269</u></b>	<b><u>417.260</u></b>
3 Skat af årets resultat.....	<u>-89.113</u>	<u>-113.080</u>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b><u>299.156</u></b>	<b><u>304.180</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat .....	<u>299.156</u>	<u>304.180</u>
<b>Til disposition ialt .....</b>	<b><u>299.156</u></b>	<b><u>304.180</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4		
Grunde og bygninger .....	<u>10.565.335</u>	<u>12.073.113</u>
<b>Materielle anlægsaktiver ialt .....</b>	<b><u>10.565.335</u></b>	<b><u>12.073.113</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER IALT .....</b>	<b><u>10.565.335</u></b>	<b><u>12.073.113</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	18.764	0
Periodeafgrænsningsposter .....	<u>26.925</u>	<u>29.702</u>
<b>Tilgodehavender ialt .....</b>	<b><u>45.689</u></b>	<b><u>29.702</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER IALT .....</b>	<b><u>45.689</u></b>	<b><u>29.702</u></b>
<b>AKTIVER IALT .....</b>	<b><u>10.611.024</u></b>	<b><u>12.102.815</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>EGENKAPITAL</b>		
5 Egenkapital.....	<u>819.012</u>	<u>519.853</u>
<b>EGENKAPITAL IALT.....</b>	<b><u>819.012</u></b>	<b><u>519.853</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>65.472</u>	<u>39.457</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER IALT.....</b>	<b><u>65.472</u></b>	<b><u>39.457</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.797.347	8.385.000
Kreditinstitutter i øvrigt.....	<u>1.609.910</u>	<u>1.899.580</u>
6 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER IALT.....</b>	<b><u>8.407.257</u></b>	<b><u>10.284.580</u></b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	121.656	74.717
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	860.097	842.235
Selskabsskat.....	63.098	104.248
Anden gæld.....	266.082	229.375
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>8.350</u>	<u>8.350</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER IALT.....</b>	<b><u>1.319.283</u></b>	<b><u>1.258.925</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER IALT.....</b>	<b><u>9.726.540</u></b>	<b><u>11.543.505</u></b>
<b>PASSIVER IALT.....</b>	<b><u>10.611.024</u></b>	<b><u>12.102.815</u></b>
7 <b>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		

## NOTER

<u>NOTE</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renter debitorer .....	0	938
Kursregulering prioritetsgæld .....	0	17.453
<b>ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER IALT .....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>18.391</u></b>
<b>2 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renter pengeinstitutter .....	0	-1.557
Renter gældsbreve .....	-90.330	-39.580
Renter tilknyttet virksomhed .....	-32.452	-22.886
Renter kreditorer .....	0	-137
Prioritetsrenter .....	-160.212	-310.463
Kursregulering prioritetsgæld .....	-28.576	0
Ikke fradragsberet. renter og gebyrer .....	-407	-3.150
Garantiprovision .....	0	-1.000
<b>ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER IALT .....</b>	<b><u>-311.977</u></b>	<b><u>-378.773</u></b>
<b>3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Skat af årets resultat .....	-63.098	-104.248
Årets regulering udskudt skat .....	-26.015	-8.832
<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT IALT .....</b>	<b><u>-89.113</u></b>	<b><u>-113.080</u></b>

## NOTER

<u>NOTE</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>4 GRUNDE OG BYGNINGER</b>		
Kostpris pr. 1. januar .....	12.209.484	10.180.806
Årets tilgang .....	0	2.028.679
Årets afgang .....	<u>-1.396.483</u>	<u>0</u>
<b>KOSTPRIS PR. 31. DECEMBER.....</b>	<b><u>10.813.001</u></b>	<b><u>12.209.485</u></b>
Opskrivninger pr. 1. januar.....	0	0
Årets opskrivninger .....	0	0
Tilbageførte opskr. afhændede aktiver .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31. DECEMBER.....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Afskrivninger pr. 1. januar .....	-136.372	0
Årets afskrivninger .....	-139.309	-136.372
Tilbageførte afskr. afhændede aktiver .....	<u>28.015</u>	<u>0</u>
<b>AFSKRIVNINGER PR. 31. DECEMBER.....</b>	<b><u>-247.666</u></b>	<b><u>-136.372</u></b>
<b>GRUNDE OG BYGNINGER IALT .....</b>	<b><u>10.565.335</u></b>	<b><u>12.073.113</u></b>
<b>5 EGENKAPITAL</b>		
Egenkapital primo .....	519.853	215.677
Årets resultat.....	299.156	304.180
Afrundinger .....	<u>3</u>	<u>-4</u>
<b>EGENKAPITAL IALT.....</b>	<b><u>819.012</u></b>	<b><u>519.853</u></b>
<b>Egenkapitalen specificeres således:</b>		
Anpartskapital .....	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>Anpartskapital ialt.....</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
Overført resultat primo .....	439.853	135.677
Årets resultat.....	299.156	304.180
Afrundinger .....	<u>3</u>	<u>-4</u>
<b>Overført resultat ialt .....</b>	<b><u>739.012</u></b>	<b><u>439.853</u></b>
<b>EGENKAPITAL IALT.....</b>	<b><u>819.012</u></b>	<b><u>519.853</u></b>

## NOTER

NOTE**6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE**

Af gældsforpligtelserne forfalder ca. kr. 946.600 inden for 1 år og restgæld efter 5 år vil udgøre ca. kr. 5.809.000.

**7 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, i alt kr. 6.797.347 er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 10.565.335.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er pantsat selskabets anparter.