

## Ejsingholm ApS

Thorvaldsensgade 17, st. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 54 69 72

## Årsrapport for 2016

2. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2017

---

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejsingholm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 15. juni 2017

### Direktionen

Claus Kiilstofte Pihlmann

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejerne i Ejsingholm ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejsingholm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 15. juni 2017

### Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Sillesen

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejsingholm ApS  
Thorvaldsensgade 17, st. th.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36 54 69 72  
Stiftet: 20. februar 2015  
Hjemstedskommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

### Direktionen

Claus Kiilstofte Pihlmann  
Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

### Revision

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte - eller via datterselskaber - at drive virksomhed indenfor investering og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-334.676</b>	<b>-24.307</b>
Personaleomkostninger	1	-510.761	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-845.437</b>	<b>-24.307</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.136.558	574.876
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-18.453	0
Finansielle indtægter	2	-32.229	42.502
Finansielle omkostninger	3	-190.958	-44.633
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.049.481</b>	<b>548.438</b>
Skat af årets resultat	4	234.897	4.181
<b>Årets resultat</b>		<b>7.284.378</b>	<b>552.619</b>
Der foreslås fordelt således:			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.118.105	874.876
Overført resultat		-833.727	-322.257
		<b>7.284.378</b>	<b>552.619</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.911.434	724.876
Kapitalandele i associerede virksomheder		21.547	0
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		500.000	650.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>10.432.981</b>	<b>1.374.876</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.432.981</b>	<b>1.374.876</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		284.774	367.047
Udsudte skatteaktiver	5	209.369	1.636
Andre tilgodehavender		862.058	27.000
Periodeafgrænsningsposter		1.814	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.358.015</b>	<b>395.683</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>52.049</b>	<b>1.693</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.410.064</b>	<b>397.376</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.843.045</b>	<b>1.772.252</b>

### Passiver

Anpartskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.692.981	574.876
Overført resultat		-855.984	-22.257
<b>Egenkapital</b>	6	<b>7.936.997</b>	<b>652.619</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		975.000	950.000
Anden gæld		1.000.000	100.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.975.000</b>	<b>1.050.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.787.160	0
Gæld til associerede virksomheder		0	6.875
Anden gæld		143.888	62.758
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.931.048</b>	<b>69.633</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.906.048</b>	<b>1.119.633</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.843.045</b>	<b>1.772.252</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

**Noter til årsrapporten**

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	481.980	0
Andre omkostninger til social sikring	3.490	0
Øvrige personaleomkostninger	25.291	0
	<u>510.761</u>	<u>0</u>
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	-32.229	42.502
	<u>-32.229</u>	<u>42.502</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	109.608	37.758
Andre finansielle omkostninger	81.350	6.875
	<u>190.958</u>	<u>44.633</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-27.164	-2.545
Regulering af udskudt skat	-207.733	-1.636
	<u>-234.897</u>	<u>-4.181</u>

**5 Udskudte skatteaktiver**

Udskudt skatteaktiv vedrører skattemæssigt underskud.

**6 Egenkapital**

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	100.000	574.876	-22.257	652.619
Årets resultat	<u>0</u>	<u>8.118.105</u>	<u>-833.727</u>	<u>7.284.378</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>100.000</u>	<u>8.692.981</u>	<u>-855.984</u>	<u>7.936.997</u>

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

Heraf forfalder DKK 0 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem Studielandsbyen ApS, LLG106 ApS og Handelsbanken er der stillet sikkerhed i kapitalandelene i datterselskaberne.

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for datterselskaberne LLG106 ApS og Studielandsbyen ApS' bankengagement.

Herudover har selskabet stillet selvskyldnerkaution for JBP Boliginvest ApS' bankengagement.

Selskabet er sambeskattet med de selskaber, som er optaget under (Tilknyttede virksomheder/finansielle anlægsaktiver. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af denne årsrapport og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejsingholm ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser samt handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

### Resultatet af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

## Regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives denne til lavere værdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af den pågældende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi opgjort med tillæg af resterende positiv forskelsværdi (koncerngoodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ koncerngoodwill). Afskrivningsmetoden for koncerngoodwill er, ud fra en konkret vurdering af aktivets økonomiske værdi og levetid, ansat til 5 år. (Afskrivningsperioden for koncerngoodwill er, ud fra en konkret vurdering af aktivets økonomiske værdi og levetid og med hjemmel i årsregnskabsloven § 53, stk. 2, ansat til mere end 5 år.)

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har selskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.