

## Ejsingholm ApS

Thorvaldsensgade 17, st. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 54 69 72

## Årsrapport for 2015

1. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016

---

Claus Thirup Pihlmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. februar - 31. december 2015 for Ejsingholm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. februar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 31. maj 2016

**Direktionen**

Claus Thirup Pihlmann

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i Ejsingholm ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejsingholm ApS for regnskabsåret 20. februar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 20. februar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 31. maj 2016

### 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 Thirup Pihlmann

### 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 20. februar - 31. december**

	<u>Note</u>	2015 <u>DKK</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>-24.307</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		574.876
Finansielle indtægter	1	42.502
Finansielle omkostninger	2	<u>-44.633</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>548.438</b>
Skat af årets resultat	3	<u>4.181</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>552.619</u></u></b>
Der foreslås fordelt således:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		574.876
Overført resultat		<u>-22.257</u>
		<b><u><u>552.619</u></u></b>



## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		724.876
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		650.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.374.876</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.374.876</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		367.047
Udsudte skatteaktiver	5	1.636
Andre tilgodehavender		27.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>395.683</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.693</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>397.376</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.772.252</b>

### Passiver

Anpartskapital		100.000
Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		574.876
Overført resultat		-22.257
<b>Egenkapital</b>	6	<b>652.619</b>
Gæld til associerede virksomheder		950.000
Anden gæld		100.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.050.000</b>
Gæld til associerede virksomheder		6.875
Anden gæld		62.758
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>69.633</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.119.633</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.772.252</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8	
<b>Eventualforpligtelser</b>	9	

## Noter til årsrapporten

	2015 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>	
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	42.502
	<u>42.502</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	21.643
Andre finansielle omkostninger	22.990
	<u>44.633</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-2.545
Regulering af udskudt skat	-1.636
	<u>-4.181</u>

## 4 Finansielle anlægsaktiver

Virksomhed	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Egenkapital- andel
Studielandsbyen ApS	Aarhus	-43.941	-143.941	100%	-43.941
LLG106 ApS	Herning	724.876	674.876	100%	724.876

## 5 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører skattemæssigt underskud.

## 6 Egenkapital

	Anpartskapital	Reserver for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Kontant stiftelse	100.000	0	0	100.000
Årets resultat	0	574.876	-22.257	552.619
Egenkapital pr. 31. december	<u>100.000</u>	<u>574.876</u>	<u>-22.257</u>	<u>652.619</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 oplyst under noten 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 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

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

Da det er selskabets første regnskabsår er der ikke anført sammenligningstal.

### 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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Resultatet af kapitalandele i tilknyttede 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 administrationselskab. 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.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, 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.

## Regnskabspraksis

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 virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede 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.

### 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.