

EPH INVEST A/S

Årsrapport

1. oktober 2011 - 30. september 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/03/2013

Frits Jensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EPH INVEST A/S

Vibæk Strandvej 4

8400 Ebeltøft

Telefonnummer: 86343222

CVR-nr: 26797322

Regnskabsår: 01/10/2011 - 30/09/2012

Revisor

4AUDIT GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB

Goldschmidtsvænget 6

5230 Odense M

CVR-nr: 34054657

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2011/2012 for EPH INVEST A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 08/03/2013

Direktion

Frits Jensen
Direktør

Bestyrelse

Kim Jensen

Frits Jensen

Torben Høholt Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til ledelsen i EPH INVEST A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EPH INVEST A/S for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, 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 handlinger 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Odense, 08/03/2013

John Richard
Registreret Revisor
4audit Godkendt Revisionsanpartsselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er hotel- og restaurationsdrift, handel, finansiering, ejendomsinvesteringer og anden dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

Der har ikke været nogen ekstraordinære begivenheder i regnskabsåret, der har haft væsentlig indflydelse på resultatet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. -757.274 er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Selskabet har tilvalgt at medtage ledelsesberetningen fra regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen er efter årsregnskabslovens §32 sammendraget i regnskabsposten "Bruttotab/ Bruttofortjeneste" sammen med vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Grunde og bygninger	20-40 år
Ombygning og indretning af lejede lokaler	5-10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

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 samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2011 - 30. sep 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Bruttoresultat		1.029.783	1.097.147
Personaleomkostninger	1		-355
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-747.738	-747.738
Resultat af ordinær primær drift		282.045	349.054
Andre finansielle indtægter	2	8.844	18.703
Øvrige finansielle omkostninger	3	-941.671	-971.917
Ordinært resultat før skat		-650.782	-604.160
Ekstraordinært resultat før skat		-650.782	-604.160
Skat af årets resultat	4	-106.492	-16.736
Årets resultat		-757.274	-620.896
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-757.274	-620.896
I alt		-757.274	-620.896

Balance 30. september 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger		25.853.706	26.488.405
Indretning af lejede lokaler		266.406	379.445
Materielle anlægsaktiver i alt	5	26.120.112	26.867.850
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.858	24.950
Finansielle anlægsaktiver i alt		26.858	24.950
Anlægsaktiver i alt		26.146.970	26.892.800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		439.723	0
Andre tilgodehavender		0	75.950
Periodeafgrænsningsposter		27.641	27.666
Tilgodehavender i alt		467.364	103.616
Andre værdipapirer og kapitalandele		25.800	25.800
Værdipapirer og kapitalandele i alt		25.800	25.800
Likvide beholdninger		149.545	235.334
Omsætningsaktiver i alt		642.709	364.750
AKTIVER I ALT		26.789.679	27.257.550

Balance 30. september 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		500.000	50.000
Overført resultat		4.894.617	5.651.891
Egenkapital i alt	6	5.394.617	6.151.891
Hensættelse til udskudt skat		123.228	16.736
Hensatte forpligtelser i alt		123.228	16.736
Gæld til realkreditinstitutter		21.000.000	21.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	21.000.000	21.000.000
Anden gæld		271.834	68.275
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse			20.648
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		271.834	88.923
Gældsforpligtelser i alt		21.271.834	21.088.923
PASSIVER I ALT		26.789.679	27.257.550

Noter

1. Personaleomkostninger

	2011/2012 kr.	2010/2011 kr.
Løn og gager	0	355
	0	355

2. Andre finansielle indtægter

	2011/2012 kr.	2010/2011 kr.
Renteindtægter, kreditinstitutter	2.412	18.703
Finansielle indtægter, øvrige	6.432	0
	8.844	18.703

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/2012 kr.	2010/2011 kr.
Renteomkostninger, kreditinstitutter	941.671	967.586
Urealiseret kurstab, aktier	0	4.200
Rentetillæg, SKAT	0	131
	941.671	971.917

4. Skat af årets resultat

	2011/2012 kr.	2010/2011 kr.
Ændring af udskudt skat	106.492	16.736
	106.492	16.736

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Indretning lejede lokaler kr.
Kostpris primo	27.757.803	565.196
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	27.757.803	565.196
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivning primo	1.269.398	185.751
Årets afskrivning	634.699	113.039
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	1.904.097	298.790
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.853.706	266.406

6. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	500.000	5.651.891	0	6.151.891
Årets resultat	0	-757.274	0	-757.274
Egenkapital ultimo	500.000	4.894.617	0	5.394.617

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	21.000.000	0	21.000.000
	21.000.000	0	21.000.000

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Brask Thomsen Stiftung har t.kr. 17.000 i ejendommen Vibæk Strandvej 4, 8400 Ebeltoft

IBA Invest ApS har t.kr. 3.000 i ejendommen Vibæk Strandvej 4, 8400 Ebeltoft

Rantzausminde Invest ApS har t.kr. 1.000 i ejendommen Vibæk Strandvej 4, 8400 Ebeltoft

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 18. mar 2013.