

EPH INVEST A/S

Årsrapport

1. oktober 2013 - 30. september 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/03/2015

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: 01/10/2013 - 30/09/2014

Revisor

4AUDIT GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB
DK Danmark

CVR-nr: 34054657

P-enhed: 1017271276

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for EPH INVEST A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Ebeltoft, den 11/03/2015

Direktion

Frits Jensen

Bestyrelse

Torben Høholt Jensen

Kim Jensen

Frits Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EPH INVEST A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EPH INVEST A/S for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har ikke foretaget korrekt indberetning af moms, hvilket kan være ansvarspådragende for selskabet.

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.

Aarhus, 11/03/2015

John Richard
Registreret Revisor, FSR - Danske Revisorer
4AUDIT GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Væsentlige begivenheder i regnskabsåret

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. -785.457 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

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 salgsomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabernes hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidraget til administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværende med tilknyttede virksomheder.

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 nettorealiseringsværdi.

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 23,5%.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. okt 2013 - 30. sep 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Bruttoresultat		811.030	880.320
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-806.984	-806.984
Resultat af ordinær primær drift		4.046	73.336
Andre finansielle indtægter	1	1.113	39.134
Øvrige finansielle omkostninger	2	-774.565	-814.720
Ordinært resultat før skat		-769.406	-702.250
Ekstraordinært resultat før skat		-769.406	-702.250
Skat af årets resultat	3	-16.051	139.279
Årets resultat		-785.457	-562.971
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-785.457	-562.971
I alt		-785.457	-562.971

Balance 30. september 2014

Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Grunde og bygninger		24.465.816	25.159.761
Indretning af lejede lokaler		40.328	153.367
Materielle anlægsaktiver i alt	4	24.506.144	25.313.128
Anlægsaktiver i alt		24.506.144	25.313.128
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		973.670	975.593
Udskudte skatteaktiver		0	16.052
Periodeafgrænsningsposter		27.474	27.476
Tilgodehavender i alt		1.001.144	1.019.121
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.131	25.800
Værdipapirer og kapitalandele i alt		12.131	25.800
Likvide beholdninger		117.672	94.293
Omsætningsaktiver i alt		1.130.947	1.139.214
Aktiver i alt		25.637.091	26.452.342

Balance 30. september 2014

Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		3.546.190	4.331.646
Egenkapital i alt	5	4.046.190	4.831.646
Gæld til realkreditinstitutter		21.000.000	21.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	21.000.000	21.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.125	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		263.593	253.308
Anden gæld		309.183	367.388
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		590.901	620.696
Gældsforpligtelser i alt		21.590.901	21.620.696
Passiver i alt		25.637.091	26.452.342

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2013/14	2012/13
	kr.	kr.
Renteindtægter, kreditinstitutter	1.113	384
Finansielle indtægter, øvrige	0	38.750
	<u>1.113</u>	<u>39.134</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2013/14	2012/13
	kr.	kr.
Renteomkostninger, kreditinstitutter	757.109	814.720
Urealiseret kurstab, aktier	13.669	0
Rentetillæg, SKAT	3.787	0
	<u>774.565</u>	<u>814.720</u>

3. Skat af årets resultat

	2013/14	2012/13
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	16.051	-139.279
	<u>16.051</u>	<u>-139.279</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning lejedelokaler kr.	I alt
Kostpris primo	214.132	1.660.396	1.874.528
Tilgang	0	104.365	104.365
Kostpris ultimo	214.132	1.764.671	1.978.893
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	51.689	412.921	464.610
Årets afskrivning	42.826	186.913	229.739
Af- og nedskrivning ultimo	94.515	599.833	694.348
Regnskabsmæssig værdi ultimo	119.616	1.164.927	1.284.544

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	I alt kr.
Saldo primo	500.000	4.331.646	0	4.831.646
Årets resultat	0	-785.456	0	-785.456
Egenkapital ultimo	500.000	3.546.190	0	4.046.190

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld pantebreve	21.000.000	0	0	21.000.000
	21.000.000	0	0	21.000.000

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for EPH Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Brask Thomsen Stiftung har t.kr. 3.000 i ejendommen Vibæk Strandvej 4, 8400 Ebeltoft

Rantzausminde Invest ApS har t.kr. 2.000 i ejendommen Vibæk Strandvej 4, 8400 Ebeltoft