

# **EPH Invest A/S**

Vibæk Strandvej 4 - 6

8400 Ebeltoft

CVR-nr. 26797322

## **Årsrapport for 2014/15**

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. november 2015

---

Frits Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Ledespåtegning                      | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4  |
| Virksomhedsoplysninger              | 5  |
| Ledelsesberetning                   | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 7  |
| Resultatopgørelse                   | 11 |
| Balance                             | 12 |
| Noter                               | 14 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. november 2015

### Direktion

Frits Jensen  
Direktør

### Bestyrelse

Torben Høholt Jensen  
Formand

Kirsten Bakmann

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 2014 - 30. september 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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, den 20. november 2015

**4audit Danmark**

**Godkendt Revisionsanpartsselskab**

Stine Bjerregaard Jensen  
Registreret revisor

EPH Invest A/S

## Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | EPH Invest A/S<br>Vibæk Strandvej 4 - 6<br>8400 Ebeltoft                |
| CVR-nr.             | 26797322  |
| Stiftelsesdato      | 4. september 2002   |
| Hjemsted            | Syddjurs  |
| Regnskabsår         | 1. oktober 2014 - 30. september 2015                                    |
| <b>Bestyrelse</b>   | Torben Høholt Jensen , Formand<br>Kirsten Bakmann<br>Frits Jensen       |
| <b>Direktion</b>    | Frits Jensen , Direktør   |
| <b>Revisor</b>      | 4audit Danmark<br>Godkendt Revisionsanpartsselskab<br>CVR-nr.: 37036889 |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive hotel- og restaurations virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 udviser et resultat på kr. -577.737, og selskabets balance pr. 30. september 2015 udviser en balancesum på kr. 40.358.869, og en egenkapital på kr. 13.228.891.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i regnskabsåret blevet fusioneret med EPH Drift ApS med EPH Invest ApS som det fortsættende selskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for EPH Invest A/S for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse B og C om ledelsesberetningen.

### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Grunde og bygninger

Der er foretaget ændring i indregningen af grunde og bygninger fra kostpris til indregning til dagsværdi, for at afspejle et mere retvisende billede af bygningernes reelle værdi.

Ændringen har betydet at der er foretaget en opskrivning på ejendommen på i alt tkr. 12.507, som er indregnet som en opskrivningshenslæggelse under egenkapitalen.

Jf. ÅRL § 51 er sammenligningstallene grundet opskrivningen ikke tilpasset.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Den 1. oktober 2014 blev der foretaget en fusion mellem EPH Drift ApS og EPH Invest A/S, med EPH Invest A/S som det fortsættende selskab.

Fusionen er indregnet efter sammenlægningsmetoden og sammenligningstallene er tilpasset i den forbindelse.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger og lignende omkostninger samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|                              | Brugstid | Restværdi |
|------------------------------|----------|-----------|
| Produktionsanlæg og maskiner | 5 år     | 0%        |
| Indretning af lokaler        | 5-10 år  | 0%        |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger omvurderes hvert tredje år til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for opskrivninger.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### Finansielle gældsforpligtelser

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2014/15<br>kr.   | 2013/14<br>kr.   |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                                     |      | <b>4.899.613</b> | <b>4.279.414</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | -3.884.500       | -3.322.377       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -58.867          | -1.040.853       |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>956.246</b>   | <b>-83.816</b>   |
| Finansielle indtægter   | 2    | -81              | 1.593            |
| Finansielle omkostninger  | 3    | -797.330         | -774.704         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>158.836</b>   | <b>-856.927</b>  |
| Skat af årets resultat  |      | -736.572         | 7.734            |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-577.736</b>  | <b>-849.193</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                  |                  |
| Overført resultat   |      | -577.736         | -849.193         |
|   |      | <b>-577.736</b>  | <b>-849.193</b>  |

## Balance 30. september 2015

|   | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                         |      | 38.335.000        | 25.671.071        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |      | 140.954           | 119.617           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>38.475.954</b> | <b>25.790.688</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>38.475.954</b> | <b>25.790.688</b> |
| Råvarer og hjælpematerialer                 |      | 276.107           | 259.317           |
| <b>Varebeholdninger</b>                     |      | <b>276.107</b>    | <b>259.317</b>    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 408.888           | 245.117           |
| Andre tilgodehavender                       |      | 257.228           | 114.474           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>666.116</b>    | <b>359.591</b>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele         |      | 12.131            | 12.131            |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>        |      | <b>12.131</b>     | <b>12.131</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>928.561</b>    | <b>1.104.928</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>1.882.915</b>  | <b>1.735.967</b>  |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>40.358.869</b> | <b>27.526.655</b> |

## Balance 30. september 2015

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       |      | 500.000           | 500.000           |
| Reserve for opskrivninger                |      | 9.755.107         | 0                 |
| Øvrige reserver                          | 4    | 0                 | 0                 |
| Overført resultat                        |      | 2.973.784         | 3.551.522         |
| <b>Egenkapital</b>                       | 5    | <b>13.228.891</b> | <b>4.051.522</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat            |      | 3.508.268         | 20.256            |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>3.508.268</b>  | <b>20.256</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 21.000.000        | 21.000.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 6    | <b>21.000.000</b> | <b>21.000.000</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 159.002           | 234.145           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 1.529.495         | 1.509.026         |
| Anden gæld                               |      | 928.517           | 705.883           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |      | 4.696             | 5.823             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>2.621.710</b>  | <b>2.454.877</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>23.621.710</b> | <b>23.454.877</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>40.358.869</b> | <b>27.526.655</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 7    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger    | 8    |                   |                   |

## Noter

|                                    | 2014/15          | 2013/14          |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>    |                  |                  |
| Lønninger                          | 3.641.055        | 3.204.001        |
| Pensioner                          | 184.451          | 168.530          |
| Andre personaleomkostninger        | 58.994           | -50.154          |
|                                    | <b>3.884.500</b> | <b>3.322.377</b> |
| <b>2. Finansielle indtægter</b>    |                  |                  |
| Andre finansielle indtægter        | -81              | 1.593            |
|                                    | <b>-81</b>       | <b>1.593</b>     |
| <b>3. Finansielle omkostninger</b> |                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger     | 797.329          | 774.704          |
|                                    | <b>797.329</b>   | <b>774.704</b>   |
| <b>4. Opskrivningshenlæggelse</b>  |                  |                  |
| Saldo primo                        | 0                | 0                |
| Opskrivning i året                 | 12.506.547       | 0                |
| Udskudt skat af opskrivning        | -2.751.440       | 0                |
| <b>Saldo ultimo</b>                | <b>9.755.107</b> | <b>0</b>         |

## 5. Egenkapitalopgørelse

|                                       | Virksomheds-<br>kapital | Opskrivnings-<br>henlæggelse | Overført resultat | I alt             |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital primo                     | 500.000                 | 0                            | 3.551.522         | 4.051.522         |
| Forslag til årets resultatdisponering | 0                       | 9.755.107                    | -577.736          | 9.177.371         |
|                                       | <b>500.000</b>          | <b>9.755.107</b>             | <b>2.973.786</b>  | <b>13.228.893</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 21.000.000            |                          | 21.000.000            |
|                                | <b>21.000.000</b>     |                          | <b>21.000.000</b>     |

## 7. 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.

**Noter**

**2014/15**

**2013/14**

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

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