

# Elhauge og Olsen Ejendomsinvest ApS

Sinding & Compagni A/S  
Havnegade 4, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 25 50 27 52



## Årsrapport

for perioden 29. november 2013 - 31. december 2014  
(13 måneder)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. maj 2015

Som dirigent:

.....  
Mogens Elhauge



Building a better  
working world

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	1
<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	8
Personaleomkostninger	9
Skat af årets resultat	9
Materielle anlægsaktiver	10
Anpartskapital	10
Sikkerhedsstillelser	10
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	10
Nærtstående parter	11

### Oplysninger om selskabet

Navn	Elhauge og Olsen Ejendomsinvest ApS
Adresse, postnr., by	Havnegade 4, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	25 50 27 52
Stiftet	29. november 2014
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	29. november - 31. december
Direktion	Mogens Elhauge, direktør
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8000 Aarhus C

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentlige aktivitet består i at eje ejendomme, som selskabet lejer ud.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret foretaget opkøb af en række ejendomme.

Selskabet forventer i de kommende år et positivt afkast af de tilkøbte ejendomme.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29. november 2013 - 31. december 2014 for Elhauge og Olsen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. november 2013 - 31. december 2014.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. april 2015

Direktionen:

.....  
Mogens Elhauge  
direktør

### Til kapitalejerne i Elhauge og Olsen Ejendomsinvest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Elhauge og Olsen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 29. november 2013 - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt 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 en 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 en 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. november 2013 - 31. december 2014 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 8. april 2015

**ERNST & YOUNG**

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Pungvig Jensen

statsaut. revisor

## Resultatopgørelse for perioden 29. november 2013 - 31. december 2014

Note	2013/14 13 mdr. kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	478.372
2 Personaleomkostninger	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>-233.982</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	244.390
Finansielle omkostninger	<u>-370.091</u>
<b>Resultat før skat</b>	-125.701
3 Skat af årets resultat	<u>56.808</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-68.893</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	<u>-68.893</u>
	<u><u>-68.893</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	31/12 2014 kr.
<b>Aktiver</b>	
<b>Anlægsaktiver</b>	
Grunde og bygninger	<u>57.963.143</u>
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>57.963.143</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>57.963.143</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.357
Tilgodehavende selskabsskat	285.714
Periodeafgrænsningsposter	45.843
Andre tilgodehavender	<u>8.755.675</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>9.090.589</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>9.090.589</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>67.053.732</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	31/12 2014 kr.
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
5 Anpartskapital	1.000.000
Overført resultat	<u>-68.893</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>931.107</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	<u>228.906</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>228.906</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Anden gæld	<u>23.325.737</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u><b>23.325.737</b></u>
Gæld til banker	41.725.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.402
Gæld til tilknyttede virksomheder	635.937
Periodeafgrænsningsposter	3.926
Anden gæld	<u>155.473</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u><b>42.567.982</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>65.893.719</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u><b>67.053.732</b></u></u>

## Egenkapitaloppørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 29/11 2013	1.000.000	0	1.000.000
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>-68.893</u>	<u>-68.893</u>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2014</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>-68.893</u></b>	<b><u>931.107</u></b>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elhauge og Olsen Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har første regnskabsår.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra ejendomme.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til vedligeholdelse, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, mv.

#### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget udgør kostprisen med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet scrapværdi.

Scrapværdi/restværdi er vurderet ud fra en individuel vurdering for hver bygning.

Aktivernes forventede brugstid og scrapværdi udgør:

	<u>Brugstid (år)</u>	<u>Scrapværdi kr.</u>
Bygninger	80	16.126.729
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15	

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

### 1. Anvendt regnskabspraxis - fortsat

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

### 2. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

### 3. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-285.714
Årets regulering af udskudt skat	254.917
Ændring af skatteprocent	<u>-26.011</u>
	<u><u>-56.808</u></u>

**4. Materielle anlægsaktiver**

(kr.)	<u>Grunde og bygninger</u>
<b>Kostpris</b>	
Tilgang i årets løb	<u>58.197.125</u>
<b>Kostpris pr. 31/12 2014</b>	<u>58.197.125</u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>	
Årets afskrivninger	<u>233.982</u>
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2014</b>	<u>233.982</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014</b>	<u><u>57.963.143</u></u>

**5. Anpartskapital**

Anpartskapitalen kr. 1.000.000, sammensættes således:

1 anpart(er) a kr. 1.000.000,00	<u>1.000.000</u>
	<u><u>1.000.000</u></u>

I forbindelse med stiftelse har selskabet afholdt omkostninger på t.kr. 29 til advokatsalær.

**6. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker og øvrige kreditorer er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af t.kr. 38.359. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør t.kr. 57.963.

**7. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Elhauge Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

**8. Nærtstående parter**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Marius Andersen Holding ApS	Holmevej 104, 8270 Højbjerg