

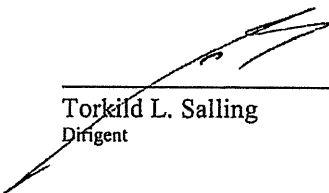
## **Ejendomsinvest Herning ApS**

CVR-nr. 29 84 09 03

### **Årsrapport**

**2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *12/5* 2015.



---

Torkild L. Salling  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Ejendomsinvest Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

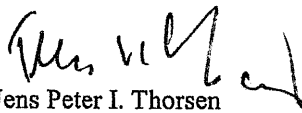
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

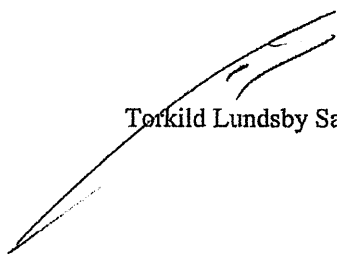
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. maj 2015

**Direktion**

  
Jens Peter I. Thorsen

  
Torikild Lundsby Salling

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til i Ejendomsinvest Herning ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsinvest Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 selskabets 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 selskabets 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

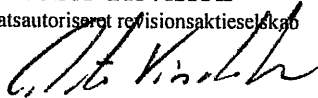
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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.

Herning, den 6. maj 2015

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Peter Vinderslev  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsinvest Herning ApS Bredgade 2C, 2. sal 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 84 09 03
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Peter I. Thorsen Torkild Lundsby Salling
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank Dalgasgade 22 7400 Herning
	Nykredit Bank Dalgasgade 23 7400 Herning
<b>Dattervirksomheder</b>	HF Ejendomme ApS, Herning HTF Ejendomme ApS, Herning Ejendomsselskabet af 21.4.1995 ApS, Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering i selvstændige datterselskaber, hvis aktivitet er investering i investeringsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Kapitalandele i dattervirksomheder måler investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen af dagsværdi af investeringsejendomme er forbundet med regnskabsmæssige skøn.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør -2.240.188 kr. mod 795.616 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets resultat er negativ påvirket med 2.707.100 kr. som følge af ændret værdiansættelse af udskudt skat i datterselskaberne.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2014 7.316.525 kr., hvilket målt på selskabets balancesum på 14.998.104 kr. giver en soliditetsgrad på 48,8 .

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsinvest Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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 for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsinvest Herning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Andre eksterne omkostninger	-56.311	-465.964
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-56.311</b>	<b>-465.964</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-56.311</b>	<b>-465.964</b>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.109.093	1.176.754
Andre finansielle indtægter	245.097	308.263
3 Andre finansielle omkostninger	-310.357	-283.662
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.230.664</b>	<b>735.391</b>
4 Skat af årets resultat	-9.524	60.225
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.240.188</b>	<b>795.616</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	795.616
Disponeret fra overført resultat	-2.240.188	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.240.188</b>	<b>795.616</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.363.044	9.472.137
	Pantebreve	6.716.611	7.000.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.079.655</u>	<u>16.472.137</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.079.655</u></b>	<b><u>16.472.137</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	212.000	186.250
	Andre tilgodehavender	534.283	1.903.881
	Tilgodehavender i alt	<u>746.283</u>	<u>2.090.131</u>
	Likvide beholdninger	<u>172.166</u>	<u>1.119.716</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>918.449</u></b>	<b><u>3.209.847</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.998.104</u></b>	<b><u>19.681.984</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Anpartskapital	9.830.984	10.000.000
8	Overført resultat	-2.514.459	-13.287
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.316.525</u></b>	<b><u>9.986.713</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	7.421.543	8.252.337
	Anden gæld	260.036	1.442.934
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.681.579</u>	<u>9.695.271</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.681.579</u></b>	<b><u>9.695.271</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.998.104</u></b>	<b><u>19.681.984</u></b>
9	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
10	<b>Eventualposter</b>		
11	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Kapitalandele i dattervirksomheder måler investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen af dagsværdi af investeringsejendomme er forbundet med regnskabsmæssige skøn.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Årets værdiregulering	-2.109.093	1.176.754
	<u>-2.109.093</u>	<u>1.176.754</u>

### 3. Andre finansielle omkostninger

Andre renteomkostninger	310.357	283.662
	<u>310.357</u>	<u>283.662</u>

### 4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	-60.225
Regulering af tidligere års skat	9.524	0
	<u>9.524</u>	<u>-60.225</u>

## Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	13.997.247	28.542.823
Afgang ved fusion	0	-12.120.000
Afgang i årets løb	0	-2.425.576
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>13.997.247</u></b>	<b><u>13.997.247</u></b>
Værdiregulering 1. januar	-4.525.110	-4.184.415
Årets værdiregulering	-2.109.093	1.284.074
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-1.624.769
<b>Nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-6.634.203</u></b>	<b><u>-4.525.110</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>7.363.044</u></b>	<b><u>9.472.137</u></b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomsinve- st Herning ApS
HF Ejendomme ApS, Herning	100 %	4.444.188	-1.084.446	4.444.188
HTF Ejendomme ApS, Herning	100 %	1.482.585	-125.154	1.482.585
Ejendomsselskabet af 21.4.1995 ApS, Herning	100 %	1.436.271	-899.493	1.436.271
		<b><u>7.363.044</u></b>	<b><u>-2.109.093</u></b>	<b><u>7.363.044</u></b>

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>6. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	10.000.000	10.000.000
Kontant kapitalnedsættelse	-169.016	0
	<b><u>9.830.984</u></b>	<b><u>10.000.000</u></b>
<b>7. Særlig reserve</b>		
Særlig reserve 1. januar	0	10.000.000
Overført til overført resultat	0	-10.000.000
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-13.287	4.518.502
Årets overførte overskud eller underskud	-2.240.188	795.616
kontant kapitalnedsættelse	-260.984	0
Overført fra særlige reserver	0	10.000.000
Tilbage salg	0	-15.327.405
	<u>-2.514.459</u>	<u>-13.287</u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 10. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TS Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Noter

---

### 11. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

TS Holding ApS, Rådhusgade 87, 8700 Odder