

# **E & R Ejendomsinvest ApS**

CVR-nr. 14 44 64 35

## **Årsrapport for 2014**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.05.15

René Kampmann  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

---

---

**Selskabet**

---

E & R Ejendomsinvest ApS  
Elektronvej 10  
2670 Greve  
Hjemsted: Greve  
CVR-nr.: 14 44 64 35

---

---

**Direktion**

---

René Kampmann

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea Bank A/S

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for E & R Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 18. maj 2015

**Direktionen**

René Kampmann

**Til kapitalejeren i E & R Ejendomsinvest ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for E & R Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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.

Næstved, den 18. maj 2015

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Stegmann

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom. Selskabets ejendom er solgt, hvorefter selskabet er hvilende.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 1.742.791 mod DKK -121.006 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.756.036.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note	2014 DKK	2013 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-9.466</b>	<b>-299.557</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.487.500	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	67.875	-7.923
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.545.909</b>	<b>-307.480</b>
1 Andre finansielle indtægter	134.438	345.511
2 Andre finansielle omkostninger	-151.632	-143.381
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.528.715</b>	<b>-105.350</b>
Skat af årets resultat	-785.924	-15.656
<b>Årets resultat</b>	<b>1.742.791</b>	<b>-121.006</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.742.791	-121.006
<b>I alt</b>	<b>1.742.791</b>	<b>-121.006</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	0	6.000.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>6.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>6.000.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.692.865	2.731.281
	Udskudt skatteaktiv	0	785.924
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.692.865</b>	<b>3.517.205</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>88.811</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.781.676</b>	<b>3.517.205</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.781.676</b>	<b>9.517.205</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.200.100	1.200.100
	Overført resultat	3.555.936	1.813.145
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.756.036</b>	<b>3.013.245</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	4.268.256
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>4.268.256</b>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	234.238
	Gæld til kreditinstitutter	0	1.189.107
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.640	12.500
	Anden gæld	0	799.859
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.640</b>	<b>2.235.704</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.640</b>	<b>6.503.960</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.781.676</b>	<b>9.517.205</b>

<sup>5</sup> Eventualforpligtelser

<sup>6</sup> Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2014	2013
	DKK	DKK

### 1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	134.438	84.800
Øvrige finansielle indtægter	0	260.711
I alt	134.438	345.511

### 2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	7.453	0
Øvrige finansielle omkostninger	144.179	143.381
I alt	151.632	143.381

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.13	14.023.791
Afgang i året	-14.023.791
Kostpris pr. 31.12.14	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	8.023.791
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-8.023.791
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	0

#### 4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
Saldo pr. 01.01.13	1.200.100	1.934.151
Forslag til resultatdisponering	0	-121.006
Saldo pr. 31.12.13	1.200.100	1.813.145
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	1.200.100	1.813.145
Forslag til resultatdisponering	0	1.742.791
Saldo pr. 31.12.14	1.200.100	3.555.936

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

#### 6. Nærtstående parter

E & R Ejendomsinvest ApS indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Reka Holding ApS, Greve.