

**EKB Invest ApS**  
**CVR-nr. 25880269**

**Årsrapport 2013/14**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.11.2014

**Dirigent**

---

Navn: Erik Koch Boyter

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013/14	9
Balance pr. 30.06.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

EKB Invest ApS  
Immortellevej 10  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 25880269

Stiftet: 08.12.2000

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.07.2013 - 30.06.2014

### **Direktion**

Erik Koch Boyter

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014 for EKB Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 13.11.2014

### Direktion

Erik Koch Boyter

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i EKB Invest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EKB Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 30.06.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 13.11.2014

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Bach  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at besidde aktier og anparter samt investering i udlejningsejendomme.

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

Selskabet har realiseret et overskud på 638 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes løbende over lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration og kontorhold mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, og nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 er sambeskattet med dets danske modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-50 år
-----------	----------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder under langfristede gældsforpligtelser omfatter skyldige huslejedeposita, mens modtagne forudbetalinger fra kunder under kortfristede gældsforpligtelser omfatter forudbetalt leje.

**Resultatopgørelse for 2013/14**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.171.609</b>	<b>1.054.439</b>
Af- og nedskrivninger		(149.042)	(116.691)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.022.567</b>	<b>937.748</b>
Andre finansielle indtægter		354.989	0
Andre finansielle omkostninger		(517.875)	(389.747)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>859.681</b>	<b>548.001</b>
Skat af ordinært resultat	1	(221.500)	(236.424)
<b>Årets resultat</b>		<b>638.181</b>	<b>311.577</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		638.181	311.577
		<b>638.181</b>	<b>311.577</b>

**Balance pr. 30.06.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Grunde og bygninger		32.527.697	32.238.932
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>32.527.697</u>	<u>32.238.932</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		22.751	22.751
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<u>22.751</u>	<u>22.751</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>32.550.448</u>	<u>32.261.683</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.421	0
Udskudt skat		0	147.000
Andre tilgodehavender		23.483	0
Periodeafgrænsningsposter		41.385	41.508
<b>Tilgodehavender</b>		<u>81.289</u>	<u>188.508</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>210.462</u>	<u>42.268</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>291.751</u>	<u>230.776</u>
<b>Aktiver</b>		<u>32.842.199</u>	<u>32.492.459</u>

**Balance pr. 30.06.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	3.000.000	3.000.000
Øvrige reserver		(242.081)	(277.813)
Overført overskud eller underskud		523	(637.658)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.758.442</u></b>	<b><u>2.084.529</u></b>
Udskudt skat		74.500	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>74.500</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.964.000	27.960.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		406.071	394.220
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>28.370.071</u></b>	<b><u>28.354.220</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		195.052	199.121
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.610	21.322
Gæld til tilknyttede virksomheder		970.950	1.452.500
Anden gæld		409.574	380.767
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.639.186</u></b>	<b><u>2.053.710</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>30.009.257</u></b>	<b><u>30.407.930</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>32.842.199</u></b>	<b><u>32.492.459</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2013/14**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Øvrige re- server kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	3.000.000	(277.813)	(637.658)	2.084.529
Værdireguleringer	0	35.732	0	35.732
Årets resultat	0	0	638.181	638.181
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>(242.081)</b>	<b>523</b>	<b>2.758.442</b>

## Noter

	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	192.400	237.000
Regulering vedrørende tidligere år	18.700	(576)
Effekt af ændrede skattesatser	10.400	0
	<u><b>221.500</b></u>	<u><b>236.424</b></u>
		<u><b>Grunde og bygninger</b></u> <u>kr.</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		32.455.910
Tilgange		437.807
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>32.893.717</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		(216.978)
Årets afskrivninger		(149.042)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(366.020)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>32.527.697</b></u>
		<u><b>Andre vær-</b></u> <u><b>dipapirer og</b></u> <u><b>kapitalandele</b></u> <u>kr.</u>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		43.093
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>43.093</b></u>
Nedskrivninger primo		(20.342)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(20.342)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>22.751</b></u>

## Noter

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>			
Virksomhedskapital primo	3.000.000	200.000	125.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>2.800.000</u>	<u>75.000</u>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<u><b>3.000.000</b></u>	<u><b>3.000.000</b></u>	<u><b>200.000</b></u>

	<b>Restgæld efter 5 år 2013/14 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>23.237.567</u>
	<u><b>23.237.567</b></u>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 31. januar 2013 ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.527.697 kr.