



Ejendoms-Invest Skanderborg ApS
Gentoftegade 50, 1. tv.
2820 Gentofte

CVR-nummer: 26056179

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/5 2014

Dirigent



Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsens påtegning

Ejendoms-Invest Skanderborg ApS



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for Ejendoms-Invest Skanderborg 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 4. marts 2014

Direktion

Carsten Bruun Jensen



Til kapitalejerne af Ejendoms-Invest Skanderborg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendoms-Invest Skanderborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, den 4. marts 2014

Kipp Revision ApS

Uffe S. Veigert
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Ejendoms-Invest Skanderborg ApS



Selskabet	Ejendoms-Invest Skanderborg ApS Gentoftegade 50, 1. tv. 2820 Gentofte
	Telefon: 39 30 60 88 Telefax: 39 30 60 89
	CVR-nr.: 26 05 61 79 Stiftet: 18. maj 2001 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Pengeinstitut	Danske Bank, Finanscenter Jylland Øst Åboulevarden 69 8000 Aarhus C
Revisor	Kipp Revision ApS Egsagervej 12 8230 Åbyhøj
Ejerforhold	Bruun Erhvervsejendomme A/S, Gentoftegade 50, 1. tv., 2820 Gentofte
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 20. maj 2014 på selskabets adresse.



GENERELT

Årsregnskabet for Ejendoms-Invest Skanderborg ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bruun Erhvervsejendomme A/S (administrations-selskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrations-selskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrations-selskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings-ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings-ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Der foretages afskrivninger på baggrund af den vurderede restlevetid på ejendommene.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgiv-



ning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser jfr. undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 48.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

Ejendoms-Invest Skanderborg ApS



	2013	2012
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.000.685	841.615
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-497.985	-414.916
Andre eksterne omkostninger	-62.386	-66.029
BRUTTORESULTAT	440.314	360.670
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-261.069	0
DRIFTSRESULTAT	179.245	360.670
Andre finansielle indtægter	255.132	219.171
Andre finansielle omkostninger	-263.862	-380.306
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	170.515	199.535
Skat af årets resultat	2	-42.698
ÅRETS RESULTAT	127.817	149.561
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	127.817	149.561
DISPONERET I ALT	127.817	149.561

Balance pr. 31. december 2013, Aktiver

Ejendoms-Invest Skanderborg ApS



	2013	2012
Investeringsejendomme	12.792.400	13.053.469
Materielle anlægsaktiver	12.792.400	13.053.469
ANLÆGSAKTIVER	12.792.400	13.053.469
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.101.799	4.080.654
Andre tilgodehavender	7.863	41.358
Periodeafgrænsningsposter	12.328	11.893
Tilgodehavender	4.121.990	4.133.905
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.121.990	4.133.905
AKTIVER	16.914.390	17.187.374

Balance pr. 31. december 2013, Passiver*Ejendoms-Invest Skanderborg ApS*

	2013	2012
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	4.650.000	4.650.000
Overført resultat	275.984	148.167
EGENKAPITAL	5.125.984	4.998.167
Hensættelse til udskudt skat	1.864.279	1.878.763
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.864.279	1.878.763
Prioritetsgæld	8.311.353	8.692.308
Deposita	239.551	206.581
LANGFRISTET GÆLD	8.550.904	8.898.889
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	320.000	300.000
Kreditinstitutter	818.677	947.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.949	100.669
Selskabsskat	57.182	29.775
Anden gæld	48.108	26.030
Periodeafgrænsningsposter	5.307	7.656
KORTFRISTET GÆLD	1.373.223	1.411.555
GÆLD	9.924.127	10.310.444
PASSIVER	16.914.390	17.187.374
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	



	2013	2012
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering samt investering i pantebreve, aktier, anpartar m.v.		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	57.182	29.775
Regulering af udskudt skat	-14.484	20.199
	<u>42.698</u>	<u>49.974</u>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	200.000	0	200.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	4.650.000	0	4.650.000
Overført resultat	148.167	127.817	275.984
	<u>4.998.167</u>	<u>127.817</u>	<u>5.125.984</u>

- 4 Eventualposter mv.**
 Koncernens selskaber hæfter for kildeskatter på udbytter og renter indenfor sambeskatningskredsen.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser.

- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
 Ingen.