

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

CVR-nummer: 26056179

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2014 til 31. december 2014
13. regnskabsår*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2015

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning mv.	5
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14



Ejendoms-Invest Skanderborg ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, 15. april 2015

Direktion

Carsten Bruun Jensen



Ejendoms-Invest Skanderborg ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kapitalejerne af Ejendoms-Invest Skanderborg ApS
Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendoms-Invest Skanderborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2014, 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.

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 perioden 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.

Viby J, den 15. april 2015

Revision 2 A/S
registrerede revisorer

Uffe Stengaard Veigert
Registreret revisor



Ejendoms-Invest Skanderborg ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

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

Telefon: 39 30 60 88
Telefax: 39 30 60 89
E-mail: cb@danskforvaltning.dk

CVR-nr.: 26 05 61 79
Stiftet: 18. maj 2001
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Carsten Bruun Jensen

Pengeinstitut

Danske Bank, Finanscenter Jylland Øst
Åboulevarden 69
8000 Aarhus C

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 - 6
8260 Viby J

Ejerforhold

Bruun Erhvervsejendomme A/S, Gentoftegade 50, 1. tv., 2820 Gentofte



Ejendoms-Invest Skanderborg ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering samt investering i pantebreve, aktier, anparter m.v.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2014.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særlig kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommenes dagsværdi er målt ud fra et forrentningskrav i forhold til ejendommenes driftsresultat.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Ejendoms-Invest Skanderborg ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendoms-Invest Skanderborg ApS for 2014 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 bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten 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.



Ejendoms-Invest Skanderborg ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 Erhvervsjendomme A/S (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet 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 kildeskatte 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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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



Ejendoms-Invest Skanderborg ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 på under kr. 12.600 pr. enhed 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.

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 lovgivning 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.



Ejendoms-Invest Skanderborg ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 "værdiregulering af investeringsejendomme".

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.

Periodeafgrænsningsposter

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



Ejendoms-Invest Skanderborg ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

	2014	2013
BRUTTORESULTAT	784.477	440.314
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	(411.069)	(261.069)
DRIFTSRESULTAT	373.408	179.245
Andre finansielle indtægter.....	156.571	255.132
Andre finansielle omkostninger.....	(287.236)	(263.862)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	242.743	170.515
2 Skat af årets resultat	(29.333)	(42.698)
ÅRETS RESULTAT	213.410	127.817
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	213.410	127.817
DISPONERET I ALT	213.410	127.817



Ejendoms-Invest Skanderborg ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014
 AKTIVER

	2014	2013
Investeringsejendomme	12.531.331	12.792.400
Materielle anlægsaktiver	12.531.331	12.792.400
ANLÆGSAKTIVER	12.531.331	12.792.400
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.755.792	4.101.799
Andre tilgodehavender	1.663	7.863
Periodeafgrænsningsposter	15.050	12.328
Tilgodehavender	3.772.505	4.121.990
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.772.505	4.121.990
AKTIVER	16.303.836	16.914.390



Ejendoms-Invest Skanderborg ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014
PASSIVER

	2014	2013
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	4.482.587	4.650.000
Overført resultat	656.807	275.984
3 EGENKAPITAL	5.339.394	5.125.984
Hensættelse til udskudt skat.....	1.759.220	1.864.279
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.759.220	1.864.279
Prioritetsgæld.....	7.850.939	8.311.353
Deposita	238.999	239.551
Langfristede gældsforpligtelser	8.089.938	8.550.904
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	450.000	320.000
Kreditinstitutter.....	453.012	818.677
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.730	123.949
Selskabsskat.....	134.392	57.182
Anden gæld	54.150	48.108
Periodeafgrænsningsposter	0	5.307
Kortfristede gældsforpligtelser	1.115.284	1.373.223
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	9.205.222	9.924.127
PASSIVER.....	16.303.836	16.914.390

4 Eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

2014

2013

1 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsrapporten for regnskabsåret 2014 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft en betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder særlig kapitaliseringsfaktoren.

Det anvendte skøn over faktoren er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markeds-mæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommenes dagsværdi er målt ud fra et forrentningskrav i forhold til ejendommenes driftsresultat.

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat.....	134.392	57.182
Regulering af udskudt skat	(105.059)	(14.484)
	<u>29.333</u>	<u>42.698</u>

3 Egenkapital

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	200.000	0	200.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	4.482.587	0	4.482.587
Overført resultat.....	443.397	213.410	656.807
	<u>5.125.984</u>	<u>213.410</u>	<u>5.339.394</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

4 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Bruun Erhvervs-ejendomme-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen panthæftelser eller sikkerhedsstillelser.

