



Tlf: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nytov 12, Box 170  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJD.SELSKABET AF 28. SEPTEMBER 1995 APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2012/13**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. januar 2014

---

Michael Graversen

**CVR-NR. 18 81 54 35**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejd.selskabet af 28. september 1995 ApS c/o G. Bjerregaard, Lindå Hede 2 8543 Hornslet
	CVR-nr.: 18 81 54 35 Stiftet: 28. september 1995 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2012 - 30. september 2013
<b>Direktion</b>	Gert Bjerregaard Christensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Østjydsk Bank A/S Østergade 6-8 9550 Mariager

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Ejd.selskabet af 28. september 1995 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. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. januar 2014

Direktion

---

Gert Bjerregaard Christensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejd.selskabet af 28. september 1995 ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejd.selskabet af 28. september 1995 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 vores revision 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. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret. Konklusion 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.

Hobro, den 7. januar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat er væsentlig påvirket af akkord fra pengeinstitut.

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

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejd.selskabet af 28. september 1995 ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Afkastkrav er fastsat til 6,0%.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>2.746.005</b>	<b>-60.732</b>
Personaleomkostninger.....	1	-318.907	-106.599
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-344.260	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-72.352	-79.189
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>2.010.486</b>	<b>-246.520</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	29.515	27.715
Andre finansielle omkostninger.....	3	-324.733	-62.449
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.715.268</b>	<b>-281.254</b>
Skat af årets resultat.....	4	-33.239	70.318
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.682.029</b>	<b>-210.936</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.682.029	-210.936
<b>I ALT.....</b>		<b>1.682.029</b>	<b>-210.936</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		18.470.000	4.945.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>18.470.000</b>	<b>4.945.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.470.000</b>	<b>4.945.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		10.720	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		759.011	582.014
Udsudte skatteaktiver.....		73.861	107.100
Periodeafgrænsningsposter.....		21.978	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>865.570</b>	<b>689.114</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>865.570</b>	<b>689.114</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.335.570</b>	<b>5.634.114</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		1.832.181	150.152
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>2.032.181</b>	<b>350.152</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.771.583	1.959.000
Deposita.....		52.600	20.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>13.824.183</b>	<b>1.979.000</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	43.889	0
Gæld til pengeinstitutter.....		3.284.063	3.242.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	5.250
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	9.994
Anden gæld.....		151.254	47.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.479.206</b>	<b>3.304.962</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>17.303.389</b>	<b>5.283.962</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.335.570</b>	<b>5.634.114</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	315.084	105.789	
Pensioner.....	3.240	810	
Omkostninger til social sikring.....	583	0	
	<b>318.907</b>	<b>106.599</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	29.454	27.715	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	61	0	
	<b>29.515</b>	<b>27.715</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	805	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	323.928	62.449	
	<b>324.733</b>	<b>62.449</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-1	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-19	
Regulering af udskudt skat.....	33.239	-70.298	
	<b>33.239</b>	<b>-70.318</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2012.....		4.945.000	
Tilgang.....		13.869.260	
Kostpris 30. september 2013.....		<b>18.814.260</b>	
Årets opskrivninger.....		-344.260	
Opskrivninger 30. september 2013.....		-344.260	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013.....		<b>18.470.000</b>	

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2012.....	200.000	150.152	350.152
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.682.029	1.682.029
<b>Egenkapital 30. september 2013.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.832.181</b>	<b>2.032.181</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>
--	----------

	1/10 2012 gæld i alt	30/9 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	1.959.000	13.815.472	43.889	13.593.891
Deposita.....	20.000	52.600	0	52.600
	<b>1.979.000</b>	<b>13.868.072</b>	<b>43.889</b>	<b>13.646.491</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>8</b>
---------------------------	----------

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>9</b>
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.824 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 18.470 tkr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev med sikkerhed i grunde og bygninger for nom. 6.300 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 18.470 tkr.

Selskabet har tillige stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabers engagement med pengeinstitut.