



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

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. februar 2015

Michael Graversen

CVR-NR. 18 81 54 35

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2013 - 30. september 2014
Direktion	Gert Bjerregaard Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
Pengeinstitut	Østjydsk Bank A/S Østergade 6-8 9550 Mariager

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. februar 2015

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 2013 - 30. september 2014, 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 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. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 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.

Hobro, den 19. februar 2015

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 utilfredsstillende.

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 2013/14 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. Opkrævede 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 5,25 - 7,0% med et vejlet gennemsnit på 5,85%.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		872.692	2.746.005
Personaleomkostninger.....	1	-201.041	-318.908
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-422.477	-344.260
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-227.158	-72.352
DRIFTSRESULTAT		22.016	2.010.485
Andre finansielle indtægter.....	2	31.221	29.515
Andre finansielle omkostninger.....	3	-885.155	-324.733
RESULTAT FØR SKAT		-831.918	1.715.267
Skat af årets resultat.....	4	148.321	-33.238
ÅRETS RESULTAT		-683.597	1.682.029
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-683.597	1.682.029
I ALT		-683.597	1.682.029

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		48.750.000	18.470.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	48.750.000	18.470.000
ANLÆGSAKTIVER.....		48.750.000	18.470.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		100.900	10.720
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		670.440	759.011
Udskudte skatteaktiver.....		222.182	73.861
Andre tilgodehavender.....		1.811.160	0
Periodeafgrænsningsposter.....		62.839	21.978
Tilgodehavender.....		2.867.521	865.570
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.867.521	865.570
AKTIVER.....		51.617.521	19.335.570

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		1.148.584	1.832.181
EGENKAPITAL.....	6	1.348.584	2.032.181
Gæld til realkreditinstitutter.....		26.274.935	13.771.583
Deposita.....		355.117	52.600
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	26.630.052	13.824.183
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	0	43.889
Gæld til pengeinstitutter.....		23.206.100	3.284.063
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.734	0
Anden gæld.....		377.425	151.254
Periodeafgrænsningsposter.....		44.626	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		23.638.885	3.479.206
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		50.268.937	17.303.389
PASSIVER.....		51.617.521	19.335.570
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	178.805	315.085	
Pensioner.....	1.080	3.240	
Omkostninger til social sikring.....	729	583	
Andre personaleomkostninger.....	20.427	0	
	201.041	318.908	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	31.122	29.454	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	99	61	
	31.221	29.515	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	599	805	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	884.556	323.928	
	885.155	324.733	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-1	
Regulering af udskudt skat.....	-148.321	33.239	
	-148.321	33.238	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2013.....		18.814.260	
Tilgang.....		32.492.477	
Afgang.....		-1.586.160	
Kostpris 30. september 2014.....		49.720.577	
Opskrivninger 1. oktober 2013.....		-344.260	
Årets opskrivninger.....		-626.317	
Opskrivninger 30. september 2014.....		-970.577	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014.....		48.750.000	

NOTER

	Note
Egenkapital	6

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2013.....	200.000	1.832.181	2.032.181
Forslag til årets resultatdisponering.....		-683.597	-683.597
Egenkapital 30. september 2014.....	200.000	1.148.584	1.348.584

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser				7
	1/10 2013 gæld i alt	30/9 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	13.815.472	26.274.935	0	25.996.128
Deposita.....	52.600	355.117	0	355.117
	13.868.072	26.630.052	0	26.351.245

Eventualposter mv.	8
Hæftelse i sambeskatningen	
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter soldarisk for de skatter, som vedrører sambeskatning.	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.274 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 48.750 tkr.	

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev med sikkerhed i grunde og bygninger for nom. 34.100 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 48.750 tkr.

Selskabet har tillige stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabers engagement med pengeinstitut.