



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

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

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

**BREGNERØDVEJ 132, 3460 BIRKERØD**

**ÅRSRAPPORT**

**2014/15**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. marts 2016**

---

**Karsten Hagel**

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejd.selskabet af 28. september 1995 ApS Bregnerødvej 132 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 18 81 54 35
	Stiftet: 28. september 1995
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. oktober 2014 - 30. september 2015
<b>Direktion</b>	Karsten Hagel
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 26. februar 2016

Direktion

---

Karsten Hagel

## 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 2014 - 30. september 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 10 og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvoraf fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig finansieringen af driften for det kommende år.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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 26. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

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.

Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra selskabets pengeinstitut til gennemførelse af driften for 2015/16.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets nuværende ledelse, Karsten Hagel, er indtrådt d. 22. januar 2016. Denne ledelse har således ikke været indblandet i selskabets drift i regnskabsperioden.

Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling udover det i ovenstående afsnit anførte.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejd.selskabet af 28. september 1995 ApS for 2014/15 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.

### 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.

### 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 5,25 - 7,0% med et vejte gennemsnit på 5,9%.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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

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

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>1.160.837</b>	<b>872.692</b>
Personaleomkostninger.....	1	-9.399	-201.041
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-69.560	-422.477
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-100.890	-227.158
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>980.988</b>	<b>22.016</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	37.264	31.221
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.922.917	-885.155
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-904.665</b>	<b>-831.918</b>
Skat af årets resultat.....	4	202.608	148.321
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-702.057</b>	<b>-683.597</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-702.057	-683.597
<b>I ALT.....</b>		<b>-702.057</b>	<b>-683.597</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		50.840.000	48.750.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	50.840.000	48.750.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>50.840.000</b>	<b>48.750.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		508	100.900
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		918.763	670.440
Udskudte skatteaktiver.....		0	222.182
Andre tilgodehavender.....		41.208	1.811.160
Tilgodehavende selskabsskat.....		533.764	0
Periodeafgrænsningsposter.....		81.226	62.839
Tilgodehavender.....		1.575.469	2.867.521
Likvider.....		25.233	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.600.702</b>	<b>2.867.521</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>52.440.702</b>	<b>51.617.521</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		446.527	1.148.584
<b>EGENKAPITAL.....</b>	6	<b>646.527</b>	<b>1.348.584</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		108.974	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>108.974</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		23.823.398	26.274.935
Deposita.....		502.435	355.117
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	7	<b>24.325.833</b>	<b>26.630.052</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	110.630	0
Gæld til pengeinstitutter.....		27.043.641	23.206.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		100.150	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	10.734
Anden gæld.....		104.947	377.425
Periodeafgrænsningsposter.....		0	44.626
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>27.359.368</b>	<b>23.638.885</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>51.685.201</b>	<b>50.268.937</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>52.440.702</b>	<b>51.617.521</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved going concern	10		

## NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	9.466	178.805	
Pensioner.....	179	1.080	
Omkostninger til social sikring.....	0	729	
Andre personaleomkostninger.....	-246	20.427	
	<b>9.399</b>	<b>201.041</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	37.264	31.122	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	99	
	<b>37.264</b>	<b>31.221</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	564	599	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.922.353	884.556	
	<b>1.922.917</b>	<b>885.155</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	-202.608	-148.321	
	<b>-202.608</b>	<b>-148.321</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2014.....		49.720.577	
Tilgang.....		2.159.560	
<b>Kostpris 30. september 2015.....</b>		<b>51.880.137</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2014.....		-970.577	
Årets værdireguleringer.....		-69.560	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2015.....</b>		<b>-1.040.137</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015.....</b>		<b>50.840.000</b>	

## NOTER

				Note
<b>Egenkapital</b>				<b>6</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2014.....	200.000	1.148.584	1.348.584	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-702.057	-702.057	
<b>Egenkapital 30. september 2015.....</b>	<b>200.000</b>	<b>446.527</b>	<b>646.527</b>	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>7</b>
	1/10 2014 gæld i alt	30/9 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter....	26.274.935	23.934.028	110.630	23.464.118
Deposita.....	355.117	502.435	0	502.435
	<b>26.630.052</b>	<b>24.436.463</b>	<b>110.630</b>	<b>23.966.553</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>8</b>
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter soldarisk for de skatter, som vedrører sambeskatning.				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.934 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 50.780 tkr.				
Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev med sikkerhed i grunde og bygninger for nom. 33.400 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 50.780 tkr.				
Selskabet har tillige stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabers engagement med pengeinstitut.				
<b>Usikkerhed ved going concern</b>				<b>10</b>
Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra selskabets pengeinstitut til gennemførelse af driften for 2015/16.				