

# **EJD.SELSKABET HOLSTEIN 1 ApS**

Årsrapport

26. november 2013 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**07/05/2015**

---

**John Wehner**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJD.SELSKABET HOLSTEIN 1 ApS  
Laurids Skaus Gade 26  
6100 Haderslev  
  
Telefonnummer: 74530180  
  
CVR-nr: 25382765  
Regnskabsår: 26/11/2013 - 31/12/2014

**Bankforbindelse** Kreditbanken A/S  
Nørregade 15  
6100 Haderslev  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. november 2013 – 31. december 2014 for Ejd.selskabet Holstein 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. november 2013 – 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi anser resultatet, som værende tilfredsstillende, idet året som helhed har været et opstartsår, med henblik på at etablere sig på det danske ejendomsmarked.

Haderslev, den 07/05/2015

## Direktion

Erik Dalby Hansen

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejd.selskabet Holstein 1 ApS for perioden 26. november 2013 - 31. december 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Selskabet har herudover valgt at følge reglerne for regnskabsklasse C vedrørende noteoplysninger om anlægsaktiver og langfristet gæld.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-flyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indregnes nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen hidfører fra huslejeindtægt ved udlejning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Balance

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret pengestrømsmodel, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investerings ejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbage-diskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme og gæld".

### Materielle anlægsaktiver

Installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på bygninger og grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid baseret på følgende vurdering af aktiverne forventede brugstider.

Bygninger: 25 år.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## **Sambeskatningsbidrag og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af arets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere ars skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes som en særskilt post i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under tilgodehavender med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes med datoen for låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af stempler og provisioner mv. Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posterne finansielle indtægter og omkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

# Resultatopgørelse 26. nov 2013 - 31. dec 2014

	Note	2013/14 kr.
Nettoomsætning .....		404.401
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>404.401</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-34.835
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>369.566</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		529.026
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	2	-8.961
Andre finansielle indtægter .....		48
Øvrige finansielle omkostninger .....		-340.544
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>549.135</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>549.135</b>
Skat af årets resultat .....	3	-122.482
<b>Årets resultat .....</b>		<b>426.653</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		426.653
<b>I alt .....</b>		<b>426.653</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2013/14 kr.
Grunde og bygninger .....		6.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>6.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		21.086
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>21.086</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>21.086</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.321.086</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2013/14 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000
Overført resultat .....		426.653
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>506.653</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		122.482
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>122.482</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.527.086
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>5.527.086</b>
Gæld til banker .....		24.139
Anden gæld .....		121.236
Deposita .....		19.490
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>164.865</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.691.951</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.321.086</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2013/14	-
	kr.	
<b>Installationer</b>		
Kostpris 1. januar	0	
Tilgang	870.871	
Kostpris 31. december	870.871	
Afskrivninger 1. januar	0	
Årets afskrivninger	-34.835	
Afskrivninger 31. december	-34.835	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	835.036	

## 2. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

Langfristet gæld	
Prioritets-gæld	
Kostpris 1. Januar	0
Årets tilgang	5.518.125
Kostpris 31. december	5.518.125
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	-8.961
Værdireguleringer 31.dec.	-8.961
Regnskabsmæssig værdi 31. dec.	5.527.086

## 3. Skat af årets resultat

	2013/14	-
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	
Ændring af udskudt skat	122.482	
Regulering vedrørende tidligere år	0	
	122.482	xxxxx

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inv.ejendomme kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	5.805.809
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.805.809</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	529.026
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>529.026</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-34.835
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-34.835</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.300.000</b>

#### 5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	80.000	0	0	0	80.000
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	426.653	0	426.653
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>426.653</b>	<b>0</b>	<b>506.653</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	5.518.125	16.000	5.502.125	5.374.125
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>5.518.125</b>	<b>16.000</b>	<b>5.502.125</b>	<b>5.374.125</b>

## **7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Selskabets formål er at købe, sælge, eje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## **8. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabets har ingen eventual forpligtelser.

## **9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, nominelt 5.518 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 6.300 tkr

## **10. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Erik Dalby Hansen, Aastrupvej 85, 6100 Haderslev, er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

### **Nærtstående parter**

Ejd.selskabet Holstein 1 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Erik Dalby Hansen, Aastrupvej 85, 6100 Haderslev, der er hovedaktionær.