

EJD.SELSKABET HOLSTEIN 1

ApS

**Kronprinsessegade 26, 1.
1306 København K**

CVR-nr. 25 38 27 65

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. juni 2019

Martin Vendelbo Goldschmidt Weise
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	8
Balance 31. december 2018	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for EJD.SELSKABET HOLSTEIN 1 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2019

Direktion

Martin Vendelbo Goldschmidt
Veise
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

EJD.SELSKABET HOLSTEIN 1 ApS
Kronprinsessegade 26, 1.
1306 København K

CVR-nr.: 25 38 27 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 26. november 2013

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Martin Vendelbo Goldschmidt Weise, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 28.091, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 790.260.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJD.SELSKABET HOLSTEIN 1 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttotab		-28.996	195.264
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>27.029</u>
Resultat før finansielle poster		-28.996	222.293
Finansielle omkostninger	1	<u>-8.425</u>	<u>-97.932</u>
Resultat før skat		-37.421	124.361
Skat af årets resultat	2	<u>9.330</u>	<u>-22.704</u>
Årets resultat		<u>-28.091</u>	<u>101.657</u>
		<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-28.091</u>	<u>101.657</u>
		<u>-28.091</u>	<u>101.657</u>

Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>6.400.000</u>	<u>6.400.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.400.000</u>	<u>6.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.400.000</u>	<u>6.400.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>6.623</u>	<u>6.623</u>
Tilgodehavender		<u>6.623</u>	<u>6.623</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.623</u>	<u>6.623</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.406.623</u></u>	<u><u>6.406.623</u></u>

Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		710.260	738.351
Egenkapital	3	790.260	818.351
Hensættelse til udskudt skat		136.440	144.603
Hensatte forpligtelser i alt		136.440	144.603
Gæld til realkreditinstitutter		5.074.563	5.074.563
Langfristede gældsforpligtelser		5.074.563	5.074.563
Banker		155.910	155.910
Modtagne forudbetalinger fra kunder		32.439	32.439
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.912	20.154
Selskabsskat		0	32.779
Anden gæld		88.938	50.663
Deposita		77.161	77.161
Kortfristede gældsforpligtelser		405.360	369.106
Gældsforpligtelser i alt		5.479.923	5.443.669
Passiver i alt		6.406.623	6.406.623
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>8.425</u>	<u>97.932</u>
	<u>8.425</u>	<u>97.932</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	22.704
Årets udskudte skat	-8.163	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-1.167</u>	<u>0</u>
	<u>-9.330</u>	<u>22.704</u>

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	738.351	818.351
Årets resultat	0	-28.091	-28.091
Egenkapital 31. december 2018	80.000	710.260	790.260

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Investeringsejendomme til en bogført værdi på 6.400 t.kr. er stillet til sikkerhed for realkreditgæld.