

# **EJD.SELSKABET HOLSTEIN 1 ApS**

Bredgade 66 2  
1260 København K

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**05/10/2020**

---

**Martin Vendelbo Goldschmidt Weise**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 5  |
| Resultatopgørelse .....        | 8  |
| Balance .....                  | 9  |
| Noter .....                    | 11 |

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJD.SELSKABET HOLSTEIN 1 ApS  
Bredgade 66 2  
1260 København K

CVR-nr: 25382765  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledelsesberetning

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

Årets bruttofortjeneste udgør DKK 77.404 mod DKK -28.996 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør DKK -1.001.993 mod DKK -28.091 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejd.selskabet Holstein 1 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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 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 værtdireguleringer 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af DCF modellen, baseret på nutidsværdien af ejendommens fremtidige betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering af med et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkast procent). Afkastprocenten afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning samt lejers bonitet.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom 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 investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsaktiver har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i

investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”dagsværdiregulering investeringsejendomme og gæld.”

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

I det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen, overføres nettoopskrivningen af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til en reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, som indgår i egenkapitalen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelses-tidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på anskaffelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes i kapitalandele og afskrives over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid, dog maksimalt 20 år.

Goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

#### Tilgodehavende

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

#### 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.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne pro-venu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

|   | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.    |
|---|------|-------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>                                |      | <b>77.404</b>     | <b>-28.996</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ..... |      | -1.215.837        |                |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                           |      | <b>-1.138.433</b> | <b>-28.996</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                   |      |                   | -8.425         |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                 |      | <b>-1.138.433</b> | <b>-37.421</b> |
| Skat af årets resultat .....  | 1    | 136.440           | 9.330          |
| <b>Årets resultat .....</b>   |      | <b>-1.001.993</b> | <b>-28.091</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |      |                   |                |
| Overført resultat .....   |      | -1.001.993        | -28.091        |
| <b>I alt .....</b>  |      | <b>-1.001.993</b> | <b>-28.091</b> |



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

|   | Note | 2019<br>kr. | 2018<br>kr.      |
|---|------|-------------|------------------|
| Investeringsejendomme .....                 |      | 0           | 6.400.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> |      | <b>0</b>    | <b>6.400.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>            |      | <b>0</b>    | <b>6.400.000</b> |
| Andre tilgodehavender .....                 |      | 0           | 6.623            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>          |      | <b>0</b>    | <b>6.623</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>        |      | <b>0</b>    | <b>6.623</b>     |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                  |      | <b>0</b>    | <b>6.406.623</b> |

# Balance 31. december 2019

## Passiver

|  | Note | 2019<br>kr.     | 2018<br>kr.      |
|--|------|-----------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....   | 2    | 80.000          | 80.000           |
| Overført resultat .....  |      | -291.733        | 710.260          |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |      | <b>-211.733</b> | <b>790.260</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat .....   |      | 0               | 136.440          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>  |      | <b>0</b>        | <b>136.440</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |      | 0               | 5.074.563        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |      | <b>0</b>        | <b>5.074.563</b> |
| Gæld til banker .....  |      | 155.910         | 155.910          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....  |      | 0               | 32.439           |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....                                |      | 23.581          | 50.912           |
| Skyldig selskabsskat .....   |      | 0               | 0                |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |      | 32.242          | 88.938           |
| Deposita .....   |      |                 | 77.161           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |      | <b>211.733</b>  | <b>405.360</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |      | <b>211.733</b>  | <b>5.479.923</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |      | <b>0</b>        | <b>6.406.623</b> |

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

|                                    | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.   |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Aktuel skat                        | 0              | 0             |
| Ændring af udskudt skat            | 136.440        | -9.330        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0              | 0             |
|                                    | <u>136.440</u> | <u>-9.330</u> |

## 2. Registreret kapital mv.

|                                   | Aps.kapital   | Ovf. resultat   | I alt           |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Saldo primo</b>                | <b>80.000</b> | <b>710.260</b>  | <b>790.260</b>  |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0             | -1.001.993      | -1.001.993      |
| <b>Saldo Primo</b>                | <b>80.000</b> | <b>-291.733</b> | <b>-211.733</b> |

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

### Eventualaktiver

Selskabets passiv til selskabets tidligere bankforbindelse er, af selskabet bestridt, hvilket kan medføre en indtægt til selskabet i kommende regnskabsår.

Selskabets tab, som følge af, at selskabets ejendomme blev afhændet på tvangsauktion i 2019, forsøges videreført til selskabets oprindelige ledelse og eneejer og kan i givet fald medføre en indtægt til selskabet i kommende regnskabsår.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                                    | 2019 |
|------------------------------------|------|
| Gennemsnitligt antal ansatte ..... | 0    |

Virksomheden har ingen ansatte