



[www.addea.dk](http://www.addea.dk)

addea københavn  
amaliegade 35, 1  
1256 københavn k

addea roskilde  
skomagergade 13, 1  
4000 roskilde

[info@addea.dk](mailto:info@addea.dk)  
(+45) 70 20 07 68

## EJDA Ejendomsadministration ApS

Kløvermarksvej 70  
2300 København S  
CVR-nr. 27 92 59 52

### Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 6. juni 2017

---

Kasper Fløe Svenningsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for EJDA Ejendomsadministration 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 6. juni 2017

### Direktion

Kasper Fløe Svenningsen  
adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i EJDA Ejendomsadministration ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJDA Ejendomsadministration ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 6. juni 2017

Addea Audit  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge  
Statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJDA Ejendomsadministration ApS Kløvermarksvej 70 2300 København S
	CVR-nr.: 27 92 59 52
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Hjemsted: København
<b>Direktion</b>	Kasper Fløe Svenningsen, adm. direktør
<b>Revisor</b>	Addea Audit Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Skomagergade 13, 1 4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive konsulentvirksomhed og administration samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 85.182, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 158.035.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har pr. 31. maj 2017 afhændet sine aktiviteter, og vil således fra denne dato være uden driftsaktivitet. Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJDA Ejendomsadministration ApS for 2016 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.

### 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.

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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste 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.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år. Afskrivningsperioden oversitger 5 år for strategisk erhvervede virksomheder, med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris 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 forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	%
Indretning af lejede lokaler	10 år	%



## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.279.573</b>	<b>1.311.675</b>
Personaleomkostninger	2	<u>-1.126.965</u>	<u>-1.219.765</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>152.608</b>	<b>91.910</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-45.250</u>	<u>-45.250</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>107.358</b>	<b>46.660</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>107.358</b>	<b>46.660</b>
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger		<u>-22.176</u>	<u>-30.816</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>85.182</b>	<b>15.845</b>
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>-3.486</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>85.182</u></b>	<b><u>12.359</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		85.182	0
Overført resultat		<u>0</u>	<u>12.359</u>
		<b><u>85.182</u></b>	<b><u>12.359</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		237.207	271.094
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>237.207</b>	<b>271.094</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		34.090	45.453
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>34.090</b>	<b>45.453</b>
Deposita	6	60.771	75.047
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>60.771</b>	<b>75.047</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>332.068</b>	<b>391.594</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		89.075	84.051
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		102.500	339.403
Andre tilgodehavender		0	242
Udskudt skatteaktiv		23.229	23.229
Periodeafgrænsningsposter		28.471	19.362
<b>Tilgodehavender</b>		<b>243.275</b>	<b>466.287</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>103.121</b>	<b>84.769</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>346.396</b>	<b>551.056</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>678.464</b>	<b>942.650</b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-52.147	-52.147
Foreslået udbytte for regnskabsåret		85.182	0
<b>Egenkapital</b>	1	<b>158.035</b>	<b>72.853</b>
Anden gæld		359.352	405.000
Selskabsdeltagere og ledelse		5.767	27.134
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>365.119</b>	<b>432.134</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	67.824	45.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		-147.936	63.478
Anden gæld		235.422	329.185
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>155.310</b>	<b>437.663</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>520.429</b>	<b>869.797</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>678.464</b>	<b>942.650</b>
Eventualposter m.v.	8		

## 1 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	-52.147	0	72.853
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>85.182</u>	<u>85.182</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-52.147</u></b>	<b><u>85.182</u></b>	<b><u>158.035</u></b>

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	943.743	1.086.126
Pensioner	161.352	102.720
Andre omkostninger til social sikring	13.590	30.919
Andre personaleomkostninger	8.280	0
	<u><b>1.126.965</b></u>	<u><b>1.219.765</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>3.486</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>3.486</b></u>
<b>4 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>363.726</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>363.726</u>
Opskrivninger 31. december 2016		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		92.632
Årets afskrivninger		<u>33.887</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>126.519</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<u><b>237.207</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	41.830
Kostpris 31. december 2016	41.830
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-3.623
Årets afskrivninger	11.363
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	7.740
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>34.090</b>

### 6 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita
Kostpris 1. januar 2016	60.771
Kostpris 31. december 2016	60.771
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>60.771</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsdeltagere og ledelse	27.134	5.767	0	0
Anden gæld	450.000	427.176	67.824	225.000
	<b>477.134</b>	<b>432.943</b>	<b>67.824</b>	<b>225.000</b>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet øvrige danske koncernforbundende selskaber, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Selskabet er part i en retssag omkring rådgiveransvar, hvor selskabet er sagsøgt for samlet 5,5 mio.kr. Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil få medhold i sagen, hvorfor betløbet ikke vil komme til betaling.



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kasper Fløe Svenningsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-711355293376

IP: 130.185.128.152

2017-06-06 10:50:31Z

NEM ID 

## Morten Plenge

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addea Audit ApS Statsautoriseret

Revisionsanpartsselskab

Serienummer: CVR:36074981-RID:20580629

IP: 195.191.143.247

2017-06-06 12:14:18Z

NEM ID 

## Kasper Fløe Svenningsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-711355293376

IP: 87.63.92.194

2017-06-06 12:20:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4MFUE-GALH2-0DLK8-6LZF8-1TJF7-YGDAG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>