

# **EJD.SELSKABET HADERSLEV ApS**

Laurids Skaus Gade 26  
6100 Haderslev

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**15/05/2016**

---

**John Wehner**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJD.SELSKABET HADERSLEV ApS  
Laurids Skaus Gade 26  
6100 Haderslev  
  
Telefonnummer: 30903030  
  
CVR-nr: 29533431  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ejd.selskabet Haderslev ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 15/05/2016

## Direktion

John Wehner  
direktør

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

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

## Usikkerhed ved indregning og måling

Grundet usikkerhed om fortsat drift, sker indregning og måling af aktiver og passiver til nettorealiseringsværdier.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er finansielle tilsagn endnu ikke opnået, hvorfor aflæggelsen af årsrapporten sker efter nettorealiseringsprincippet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejd.selskabet Haderslev ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 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.

## Ændring af anvendt regnskabspraksis

Grundet usikkerhed om fortsat drift er årsregnskabet opstillet efter nettorealizationsprincippet.

### 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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af M&M&A Invest koncernens danske dattervirksomheder. M&M&A Invest ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændringer 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.

#### Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til nettorealizationsværdi med fradrag af eventuelle handelsomkostninger.

Som følge af markedssituationen vurderes værdiansættelsen af ejendommene at være behæftet med en ikke ubetydelig usikkerhed.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nettorealizationsværdi med fradrag af eventuelle handelsomkostninger.

#### 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 acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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**

Gældsforpligtelser indregnes til indfrielsesværdien inkl. omkostninger ved indfrielsen.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		549.938	1.568.788
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>549.938</b>	<b>1.568.788</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		442.057	-2.674.862
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>991.995</b>	<b>-1.106.074</b>
Andre finansielle indtægter .....		27.727	41.324
Øvrige finansielle omkostninger .....		-1.162.849	-1.051.160
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-143.127</b>	<b>-2.115.910</b>
Skat af årets resultat .....	1	9.716	-136.943
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-133.411</b>	<b>-2.252.853</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-133.411	-2.252.853
<b>I alt .....</b>		<b>-133.411</b>	<b>-2.252.853</b>



# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		36.200.000	36.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>36.200.000</b>	<b>36.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>36.200.000</b>	<b>36.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	60.652
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	859.397
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>920.049</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>920.049</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>36.200.000</b>	<b>37.120.049</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-24.730.349	-24.596.938
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-24.605.349</b>	<b>-24.471.938</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		56.329.222	56.771.279
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>56.329.222</b>	<b>56.771.279</b>
Gæld til banker .....		3.100.727	3.321.015
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	166.844
Skyldig selskabsskat .....		127.227	136.943
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.248.173	1.195.906
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.476.127</b>	<b>4.820.708</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>60.805.349</b>	<b>61.591.987</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>36.200.000</b>	<b>37.120.049</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	9.716	-136.931
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>9.716</b>	<b>-136.931</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.	kr.
Kostpris primo	82.673.518	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>82.673.518</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdiregulering primo	-43.673.518	0	0
Årets værdiregulering	-2.800.000	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-46.473.518</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.200.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme, der består af boligudlejningsejendomme beliggende i Haderslev, er værdiansat efter den afkastbaserede metode til et gennemsnitligt afkast på 8,0 pct. Som følge af markedssituationen vurderes værdiansættelsen af ejendommene at være behæftet med en ikke ubetydelig usikkerhed.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	70.638.236	0	70.638.236	57.494.714
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>70.638.236</b>	<b>0</b>	<b>70.638.236</b>	<b>57.494.714</b>

#### Prioritetsgæld

Kostpris 1. januar 70.638.236

Kostpris 31. december 70.638.236

Værdireguleringer 1. januar -13.866.957

Årets værdireguleringer -442.057

Værdireguleringer 31. december -14.309.014

Regnskabsmæssig værdi 31. december 56.329.222

Selskabets pantebrevsgæld på 15.062 tkr. er nedskrevet til kurs 5, jf. også note 1.

### 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at drive investerings- og ejendomsvirksomhed, samt dermed beslægtet virksomhed.

### 5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af kreditinstitutternes vilje til fortsat at understøtte selskabet med nødvendige kreditfaciliteter. Selskabet har modtaget positivt tilsagn om, at kreditinstitutterne vil fastholde de eksisterende kreditfaciliteter begrænset til medio 2016. På baggrund heraf er det er ledelsen vurdering, at kapitalberedskabet er behæftet med stor usikkerhed, hvorfor der er en væsentlig risiko for going concern, det er ledelsens vurdering med baggrund i det hidtidige forløb med kreditfaciliteterne at selskabet ikke kan opretholde finansieringen og dermed aflægge efter going concern princippet.

Selskabet har indtil 31. december 2013 haft en aftale med en kreds af panthavere der betød, at selskabet kunne indfri en del af prioritetsgælden til kurs 30. Kreditoraftalen udløb den 31. december 2013 og den omhandlede prioritetsgæld er nu værdiansat til forventet nettorealiseringsværdi svarende til kurs 5.

## 6. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

### Skatteaktiv

Der påhviler selskabet et skatteaktiv på 7.568 tkr., der kan henføres til værdiregulering af investeringsejendomme og gæld. På grund af usikkerhed om den fremtidige indtjening er skatteaktivet nedskrevet til 0 kr.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M&M&A Invest ApS. Som sambeskattet selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med M&M&A Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse over for SKAT udgør 0 tkr. pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatnings-indkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, nominelt 74.447 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 36.200 tkr

## 9. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Ejendomsselskabet Haderslev ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse

Dansk EA ApS, Rådmandsvej 48, 8700 Horsens, der er hovedanpartshaver.

#### Ejerforhold

Dansk EA ApS, er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen: