

---

# ***EDS Domiciel ApS***

Skovhusevej 3, 4720 Præstø

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 33 05 85 27

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/3 2017

Jan Juhl Von Hahn  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 10

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for EDS Domiciel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 24. marts 2017

## Direktion

Jan Juhl von Hahn

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i EDS Domiciel ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EDS Domiciel ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 24. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EDS Domiciel ApS  
Skovhusevej 3  
4720 Præstø

CVR-nr.: 33 05 85 27  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 6. juli 2010  
Hjemstedskommune: Vordingborg

### Direktion

Jan Juhl von Hahn

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldbuen 1  
4700 Næstved

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>162.696</b>	<b>119.608</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-78.017	-78.017
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>84.679</b>	<b>41.591</b>
Finansielle indtægter		0	37
Finansielle omkostninger	3	-164.244	-161.124
<b>Resultat før skat</b>		<b>-79.565</b>	<b>-119.496</b>
Skat af årets resultat	4	17.062	28.232
<b>Årets resultat</b>		<b>-62.503</b>	<b>-91.264</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-62.503	-91.264
		<b>-62.503</b>	<b>-91.264</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		4.763.342	4.841.359
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>4.763.342</b>	<b>4.841.359</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.763.342</b>	<b>4.841.359</b>
Selskabsskat		26.062	37.269
Periodeafgrænsningsposter		7.581	9.723
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.643</b>	<b>46.992</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>107.975</b>	<b>8.039</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>141.618</b>	<b>55.031</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.904.960</b>	<b>4.896.390</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		122.800	-314.698
<b>Egenkapital</b>	6	<b>202.800</b>	<b>-234.698</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	57.000	48.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>57.000</b>	<b>48.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.022.743	2.157.123
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>2.022.743</b>	<b>2.157.123</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	138.000	134.000
Kreditinstitutter		43.304	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.700	12.850
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.304.168	2.704.415
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		400	400
Anden gæld		101.845	74.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.622.417</b>	<b>2.925.965</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.645.160</b>	<b>5.083.088</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.904.960</b>	<b>4.896.390</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	78.017	78.017
	<b><u>78.017</u></b>	<b><u>78.017</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	110.923	107.735
Andre finansielle omkostninger	53.321	53.389
	<b><u>164.244</u></b>	<b><u>161.124</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-26.062	-37.232
Årets udskudte skat	9.000	9.000
	<b><u>-17.062</u></b>	<b><u>-28.232</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	5.195.000
Kostpris 31. december	<u>5.195.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	353.641
Årets afskrivninger	<u>78.017</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>431.658</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.763.342</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	80.000	-314.697	-234.697
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	500.000	500.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-62.503</u>	<u>-62.503</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>122.800</u></b>	<b><u>202.800</u></b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	2016 <u>DKK</u>	2015 <u>DKK</u>
Materielle anlægsaktiver	56.000	48.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	<u>1.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>57.000</u></b>	<b><u>48.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.315.775	1.472.123
Mellem 1 og 5 år	706.968	685.000
Langfristet del	<u>2.022.743</u>	<u>2.157.123</u>
Inden for 1 år	<u>138.000</u>	<u>134.000</u>
	<b><u>2.160.743</u></b>	<b><u>2.291.123</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pantebrev på TDKK 3.078, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.807.758	3.870.516
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.200, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.807.758	3.870.516
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabs engagement med pengeinstitut.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EDS Domiciel ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter, regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier og renter.

# Noter, regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.