

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**EJD. D111 ApS**  
**Spangsbjerg Kirkevej 3,**  
**6700 Esbjerg**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9/3 2022

---

Jørgen Nielsen  
dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 34 45 84 80**

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for EJD. D111 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 9/3 2022

**Direktion**

Jørgen Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i EJD. D111 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJD. D111 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Aarhus, den 9/3 2022

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Tonny Løbner  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne28824

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

EJD. D111 ApS  
Spangsbjerg Kirkevej 3,  
6700 Esbjerg

CVR-nr: 34 45 84 80  
Stiftet: 13. marts 2012  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jørgen Nielsen

**Revisor**

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er opførelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 366.366. Resultatet er positivt påvirket af opskrivning på ejendommen.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for EJD. D111 ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gælds metode af 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>104.708</b>	<b>144.488</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>104.708</b>	<b>144.488</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	400.000	110.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>504.708</b>	<b>254.488</b>
Andre finansielle indtægter	9.331	0
Andre finansielle omkostninger	-44.301	-46.728
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>469.738</b>	<b>207.760</b>
Skat af årets resultat	-103.372	-45.690
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>366.366</b>	<b>162.070</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	366.366	162.070
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>366.366</b>	<b>162.070</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2021	2020
1 Investeringsejendomme	1.800.000	1.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.400.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	253.305	247.453
Periodeafgrænsningsposter	3.101	3.216
<b>Tilgodehavender</b>	<b>304.906</b>	<b>250.669</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17.193</b>	<b>53.690</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>322.099</b>	<b>304.359</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.122.099</b>	<b>1.704.359</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2021	2020
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.167.945	801.579
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.247.945</b>	<b>881.579</b>
Hensættelse til udskudt skat	265.760	174.708
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>265.760</b>	<b>174.708</b>
Deposita	15.000	15.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
Kreditinstitutter	550.861	569.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.500	27.610
Selskabsskat	12.320	18.414
Anden gæld	7.042	10.160
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	7.671	7.370
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>593.394</b>	<b>633.072</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>608.394</b>	<b>648.072</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.122.099</b>	<b>1.704.359</b>

- 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Overført resultat, primo	801.579	639.509
Årets resultat	366.366	162.070
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.167.945</b>	<b>801.579</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.247.945</b>	<b>881.579</b>

## Noter

	Investering- sejendom- me
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2021	728.111
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>728.111</b>
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2021	671.889
Opskrivninger	400.000
	<hr/>
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>1.071.889</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.800.000</b>
	<hr/> <hr/>

Ejendommen indregnes til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis.

Af centrale elementer i forudsætningerne for værdiansættelsen kan nævnes, at der i beregningen er anvendt diskonteringsrente svarende til ejendommens beliggenhed, alder mm og der er ved beregning anvendt fuld udlejning, svarende til faktiske forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

	2021	2020
<b>2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>		
Ejendom	1.800.000	1.400.000
	<hr/>	<hr/>
	<b>1.800.000</b>	<b>1.400.000</b>
	<hr/>	<hr/>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

## Noter

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der tinglyst ejerpantebrev kr. 600.000 i ejendommen Darumvej 111.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.400.000.

# Penneo

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

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

## Jørgen Nielsen

### Direktør

På vegne af: EJD. D111 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-301608834596

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-03-09 13:28:35 UTC

NEM ID 

## Tonny Løbner

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:32050672

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-03-09 13:30:38 UTC

NEM ID 

## Jørgen Nielsen

### Dirigent

På vegne af: EJD. D111 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-301608834596

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-03-09 13:32:17 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 805F3-CV0X7-8U5ZW-211E-C4UX5-NI507

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 tidsstemplet 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>