

# **EJD. SELSKABET SLESVIG A/S**

Aastrupvej 85  
6100 Haderslev

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/04/2017**

---

**Claus Christiansen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJD. SELSKABET SLESVIG A/S Aastrupvej 85 6100 Haderslev  Telefonnummer: 74530130  CVR-nr: 35665633 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Kreditbanken A/S Nørregade 15 6100 Haderslev DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for Ejd.selskabet Slesvig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi anser resultatet, som værende tilfredsstillende.

Haderslev, den 19/04/2017

## Direktion

Erik Dalby Hansen

## Bestyrelse

Erik Dalby Hansen

Betina Andersen

Mads Dalby Hansen

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejd.selskabet Slesvig A/S for perioden 1. januar 2015 - 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.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-flyde 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 værdireguleringer 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

### 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

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 til dagsværdi. Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret pengestrømsmodel, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbage-diskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

Investeringsejendomme 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 "Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld".

## 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 er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

## Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordi-nære 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 op-gørelse 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

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes med datoen for låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af stempler og provisioner mv. Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posterne finansielle indtægter og omkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		933.243	860.640
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>933.243</b>	<b>860.640</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		552.932	723.721
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.486.175</b>	<b>1.584.361</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-438.561	-511.666
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.047.614</b>	<b>1.072.695</b>
Skat af årets resultat .....	1	-230.744	-220.383
<b>Årets resultat .....</b>		<b>816.870</b>	<b>852.312</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		816.870	852.312
<b>I alt .....</b>		<b>816.870</b>	<b>852.312</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		24.362.500	23.662.500
Indretning af lejede lokaler .....		0	94.688
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>24.362.500</b>	<b>23.757.188</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>24.362.500</b>	<b>23.757.188</b>
Andre tilgodehavender .....		84.462	35.919
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>84.462</b>	<b>35.919</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>84.462</b>	<b>35.919</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>24.446.962</b>	<b>23.793.107</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	500.000	500.000
Overført resultat .....		3.304.746	2.487.878
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.804.746</b>	<b>2.987.878</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		901.606	745.355
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>901.606</b>	<b>745.355</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		17.806.476	18.136.237
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>17.806.476</b>	<b>18.136.237</b>
Gæld til banker .....		1.222.918	1.217.816
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		90.990	91.095
Skyldig selskabsskat .....		74.493	23.672
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		545.733	591.054
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.934.134</b>	<b>1.923.637</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>19.740.610</b>	<b>20.059.874</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>24.446.962</b>	<b>23.793.107</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	74.493	23.672
Regulering af udskudt skat	156.251	196.712
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>230.744</b>	<b>220.384</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Produktionsanlæg bygninger kr.	Indretning og maskiner lejede lokaler kr.	kr.
Kostpris primo	20.584.987	0	126.251
Tilgang	58.739	0	0
Afgang	0	0	60.900
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.643.726</b>	<b>0</b>	<b>65.351</b>
Opskrivninger primo	3.077.513	0	0
Årets opskrivning	641.261	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.718.774</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	31.563
Årets afskrivning	0	0	33.788
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.351</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.362.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme, der består af boligudlejningsejendomme beliggende i Haderslev og Aabenraa, er værdiansat efter den DCF-modellen til et gennemsnitligt afkast på 6,5 pct. Som følge af markedssituationen vurderes værdiansættelsen af ejendommene at være behæftet med en ikke ubetydelig usikkerhed.

### 3. Registreret kapital mv.

Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Indbetalt ved stiftelse	500.000	2.487.878	2.987.878
Overført resultat	0	816.870	816.870
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>3.304.748</b>	<b>3.804.748</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	17.806.475	400.000	17.406.475	15.806.475
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>17.806.475</b>	<b>400.000</b>	<b>17.406.475</b>	<b>15.806.47</b>

### 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at købe, sælge, eje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets har ingen eventual forpligtelser.

### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, nominelt 17.624 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 24.363 tkr

## 8. Oplysning om ejerskab

### Nærtstående parter

Ejd.selskabet Slesvig A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

### Bestemmende indflydelse

Erik Dalby Hansen, Aastrupvej 85, 6100 Haderslev, der er hovedaktionær.

### Ejerforhold

Erik Dalby Hansen, Aastrupvej 85, 6100 Haderslev, er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen: