

EJD. SELSKABET SLESVIG A/S

Aastrupvej 85
6100 Haderslev

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/05/2016

Claus Christiansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJD. SELSKABET SLESVIG A/S Aastrupvej 85 6100 Haderslev Telefonnummer: 74530130 CVR-nr: 35665633 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Kreditbanken A/S Nørregade 15 6100 Haderslev DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi anser resultatet, som værende tilfredsstillende.

H, den 17/05/2016

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		860.640	174.003
Bruttoresultat		860.640	174.003
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		723.721	2.194.572
Resultat af ordinær primær drift		1.584.361	2.368.575
Andre finansielle indtægter		0	155.324
Øvrige finansielle omkostninger		-511.666	-342.902
Ordinært resultat før skat		1.072.695	2.180.997
Skat af årets resultat	1	-220.383	-545.431
Årets resultat		852.312	1.635.566
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		852.312	1.635.566
I alt		852.312	1.635.566

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		23.662.500	22.862.500
Indretning af lejede lokaler		94.688	126.251
Materielle anlægsaktiver i alt	2	23.757.188	22.988.751
Anlægsaktiver i alt		23.757.188	22.988.751
Andre tilgodehavender		35.919	135.595
Tilgodehavender i alt		35.919	135.595
Omsætningsaktiver i alt		35.919	135.595
Aktiver i alt		23.793.107	23.124.346

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		2.487.878	1.635.566
Egenkapital i alt	3	2.987.878	2.135.566
Hensættelse til udskudt skat		745.355	548.643
Hensatte forpligtelser i alt		745.355	548.643
Gæld til realkreditinstitutter		18.136.237	18.520.890
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	18.136.237	18.520.890
Gæld til banker		1.217.816	1.341.557
Modtagne forudbetalinger fra kunder		91.095	47.660
Skyldig selskabsskat		23.672	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		591.054	530.030
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.923.637	1.919.247
Gældsforpligtelser i alt		20.059.874	20.440.137
Passiver i alt		23.793.107	23.124.346

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015
	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	23.672
Regulering af udskudt skat	196.712
Regulering vedrørende tidligere år	0
	220.384

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Produktionsanlæg bygninger	Indretning og maskiner lejede lokaler	
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	20.450.694	0	126.251
Tilgang	134.293	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	20.450.694	0	126.251
Opskrivninger primo	2.411.806	0	0
Årets opskrivning	665.707	0	0
Opskrivninger ultimo	3.077.513	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	31.563
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.662.500	0	94.688

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. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	500.000	0	1.635.566	0	2.135.566
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	852.312	0	852.312
Egenkapital ultimo	500.000	0	2.487.878	0	2.987.878

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således: 1.000 stk. á kr. 500,-

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	18.008.580	300.000	17.008.580	16.508.580
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	18.008.580	300.000	17.008.580	16.508.580

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 18.008 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 23.663 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: