

# **Ejd ApS**

Klosterengen 16A  
7700 Thisted

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**31/05/2018**

---

**Jakob Haaning**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Ejd ApS  
Klosterengen 16A  
7700 Thisted

e-mailadresse: jakob@haaning.net

CVR-nr: 37286990

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**

Sparekassen Thy  
Store Torv 1  
7700 Thisted  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 – 31. december 2017 for Ejd ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 31/05/2018

## Direktion

Jakob Haaning

Peter Fonseca

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen d. 31. maj 2018, at årsrapporten for 2018 ikke skal revideres.

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af beboelsesejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Udviklingen i selskabets aktivitet er i overensstemmelse med det forventede.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsrapporten for Ejd ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første årsrapport, og dermed første fremlæggelse af anvendt regnskabspraksis. Regnskabet aflægges i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

**Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

**Balance****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) 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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**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 acontoskatte.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. 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. Udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver indregnes med 22 %.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på

låneoptagelsestidspunktet.

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

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>104.168</b>	<b>19.888</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>104.168</b>	<b>19.888</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	0	197.643
Andre finansielle indtægter .....		0	13
Øvrige finansielle omkostninger .....		-47.318	-20.274
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>56.850</b>	<b>197.270</b>
Skat af årets resultat .....	2	-12.958	-43.767
<b>Årets resultat .....</b>		<b>43.892</b>	<b>153.503</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		43.892	153.503
<b>I alt .....</b>		<b>43.892</b>	<b>153.503</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme .....		1.848.297	965.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.848.297</b>	<b>965.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.848.297</b>	<b>965.000</b>
Andre tilgodehavender .....		0	2.433
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>2.433</b>
Likvide beholdninger .....		0	19.534
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>21.967</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.848.297</b>	<b>986.967</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		197.395	153.503
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>247.395</b>	<b>203.503</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		43.481	43.481
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>43.481</b>	<b>43.481</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		678.208	695.954
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>678.208</b>	<b>695.954</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		19.034	18.440
Gæld til banker .....		729.534	0
Skyldig selskabsskat .....		3.244	286
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		127.401	25.303
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>879.213</b>	<b>44.029</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.557.421</b>	<b>739.983</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.848.297</b>	<b>986.967</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2017 kr.	2015/2016 kr.
Værdiregulering af investeringsejendom	0	197.643
	0	197.643

## 2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	-12.958	-286
Ændring af udskudt skat	0	-43.481
	-12.958	-43.767

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	767.357
Tilgang	883.297
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.650.654</b>
Regulering til dagsværdi primo	0
Årets regulering	197.643
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>197.643</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.848.297</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens vurdering samt markedsniveauet, og udgør aktuelt 7%.

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter, t.kr. 1.427, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 1.848.

## **5. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Fonsecas ApS, Gølvej 9, 9400 Nørresundby  
Haanings ApS, Klosterengen 16A, 7700 Thisted

### **Nærtstående parter**

Selskabet har i året ikke haft transaktioner med nærtstående parter.

### **Koncernforhold**

Der udarbejdes ikke koncernregnskab.