

EJD.SELSKABET HADERSLEV ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2015

John Wehner

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJD.SELSKABET HADERSLEV ApS	
	Slotsgade 19	
	6100 Haderslev	
Bankforbindelse	CVR-nr:	29533431
	Regnskabsår:	01/01/2014 - 31/12/2014
	Kreditbanken A/S	
	Nørregade 15	
	6100 Haderslev	

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 for Ejd.selskabet Haderslev ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 31/05/2015

Direktion

John Wehner

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten for Ejd.selskabet Haderslev ApS for perioden 1. januar - 31. december 2014 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 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 fratrasket 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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af M&M&A Invest koncernens danske dattervirksomheder. M&M&A Invest ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændringer 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 i egenkapitalen.

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret pengestrømsmodel, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investerings ejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbage-diskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom 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 investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme 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 årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års 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 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		1.568.788	1.838.755
Bruttoresultat		1.568.788	1.838.755
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.674.862	-950.360
Resultat af ordinær primær drift		-1.106.074	888.395
Andre finansielle indtægter		41.324	22.477
Øvrige finansielle omkostninger		-1.051.160	-1.610.520
Ordinært resultat før skat		-2.115.910	-699.648
Ekstraordinært resultat før skat		-2.115.910	-699.648
Skat af årets resultat	1	-136.943	-166.844
Årets resultat		-2.252.853	-866.492
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.252.853	-866.492
I alt		-2.252.853	-866.492

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		36.200.000	39.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	36.200.000	39.000.000
Anlægsaktiver i alt		36.200.000	39.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.652	294.814
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		859.397	491.103
Tilgodehavender i alt		920.049	785.917
Likvide beholdninger			0
Omsætningsaktiver i alt		920.049	785.917
Aktiver i alt		37.120.049	39.785.917

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-24.596.938	-22.344.085
Egenkapital i alt	3	-24.471.938	-22.219.085
Gæld til realkreditinstitutter		56.771.279	56.896.417
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	56.771.279	56.896.417
Gæld til banker		3.321.015	3.808.619
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		166.844	5.500
Skyldig selskabsskat		136.943	166.844
Anden gæld		1.195.906	1.127.622
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.820.708	5.108.585
Gældsforpligtelser i alt		61.591.987	62.005.002
Passiver i alt		37.120.049	39.785.917

Noter

1. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	-136.931	-62.678
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-136.931	-166.844

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.	
Kostpris primo	82.673.518	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	82.673.518	0	0
Værdiregulering primo	-43.673.518	0	0
Årets værdiregulering	-2.800.000	0	0
Værdireguleringer ultimo	-46.473.518	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.200.000	0	0

Selskabets investeringsejendomme, der består af boligudlejningsejendomme beliggende i Haderslev, er værdiansat efter den afkastbaserede metode til et gennemsnitligt afkast på 8,0 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	125.000	0	-22.344.085	0	-22.219.085
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-2.252.853	0	-2.252.853
Egenkapital ultimo	125.000	0	-24.596.938	0	-24.471.938

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	70.638.236	0	70.638.236	65.416.447
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	70.638.236	0	70.638.236	65.416.447

Prioritetsgæld

Kostpris 1. januar 70.638.236

Kostpris 31. december 70.638.236

Værdireguleringer 1. januar -13.741.819

Årets værdireguleringer -125.138

Værdireguleringer 31. december -13.866.957

Regnskabsmæssig værdi 31. december 56.771.279

Selskabets pantebrevsgæld på 15.062 tkr. er nedskrevet til kurs 5, jf. også note 1.

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at drive investerings- og ejendomsvirksomhed, samt dermed beslægtet virksomhed.

6. Oplysning om usædvanlige forhold

Kapitalberedskab samt kreditoraftale

Selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af kreditinstitutternes vilje til fortsat at understøtte selskabet med nødvendige kreditfaciliteter. Selskabet har modtaget positivt tilsagn om, at kreditinstitutterne vil fastholde de eksisterende kreditfaciliteter som minimum til udgangen af 2015. På baggrund heraf er det er ledelsen vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at dæk-ker selskabets behov for likviditet i 2015.

Selskabet har indtil 31. december 2013 haft en aftale med en kreds af panthavere der betød, at selskabet kunne indfri en del af prioritetsgælden til kurs 30. Kreditoraftalen udløb den 31. december 2013 og den omhandlede prioritetsgæld er nu værdiansat til forventet dagsværdi svarende til kurs 5.

7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Skatteaktiv

Der påhviler selskabet et skatteaktiv på 6.585 tkr., der kan henføres til værdiregulering af investeringsejendomme og gæld. På grund af usikkerhed om den fremtidige indtjening er skatteaktivet nedskrevet til 0 kr.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M&M&A Invest ApS. Som sambeskattet selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med M&M&A Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningkredsen.

De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse over for SKAT udgør 0 tkr. pr. 31. december 2014. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatnings-indkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, nominelt 74.447 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 36.200 tkr

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Haderslev ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

3invest ApS, Slotsgade 19 B, 6100 Haderslev, der er hovedanpartshaver.

Ejerforhold

3Invest ApS, er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen: