

# Ejendomsselskabet af 1938 ApS

Vejrhøj 10  
4300 Holbæk

CVR.nr.: 29 38 84 07

## ÅRSRAPPORT 2017

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
28. maj 2018

---

Said Dahmani  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5.
Ledelsesberetning	6.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7.
Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017	11.
Balance pr. 31/12 2017	12.
Noter	14.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet af 1938 ApS  
Vejrhøj 10  
4300 Holbæk

CVR.nr.: 29 38 84 07

E-mail: dahmani2007@gmail.com

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

Stiftelsesdato: 7/2 2006

### Direktion

Said Dahmani  
Kanan Özdemir

### Revisor

Revisionscentret  
v/ Jesper Thygesen

PDF PRO Trial

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for

Ejendomsselskabet af 1938 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. 31/12 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2017 - 31/12 2017.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse , den 28. maj 2018

### Direktion

.....  
Said Dahmani

.....  
Kanan Özdemir

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1938 ApS

#### Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1938 ApS for regnskabsåret 1/1 2017 - 31/12 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Slagelse , den 28. maj 2018

Revisionscentret  
v/ Jesper Thygesen  
(CVR.nr. 10352231)

Jesper Thygesen  
Registreret revisor  
mne12363

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består sig i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

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

### Skat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på



## Anvendt regnskabspraksis

ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	0-50 år	50 %

### Tilgodehavender

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

### Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### Selskabsskat

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 en skattesats på 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PDF Pro Trial

## Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017

Note	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>48.823</b>	<b>-7.170</b>
1 Af- og nedskrivninger	-12.200	-12.200
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>36.623</b>	<b>-19.370</b>
Andre finansielle indtægter	538	680
Finansielle omkostninger	-28.874	-25.176
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>8.287</b>	<b>-43.866</b>
2 Skat af årets resultat	-1.823	9.722
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>6.464</b>	<b>-34.144</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	6.464	-34.144
<b>I ALT</b>	<b>6.464</b>	<b>-34.144</b>

**Balance pr. 31/12 2017**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Grunde og bygninger	1.522.371	1.534.571
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.522.371</b>	<b>1.534.571</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.522.371</b>	<b>1.534.571</b>
Andre tilgodehavender	36.399	38.222
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>36.399</b>	<b>38.222</b>
Likvide beholdninger	41.181	41.081
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>77.580</b>	<b>79.303</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.599.951</b>	<b>1.613.874</b>

PDF Pro Trial

**Balance pr. 31/12 2017**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Virksomhedskapital	50.000	126.000
<b>3</b> Overført resultat	<u>28.372</u>	<u>-54.092</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>78.372</u></b>	<b><u>71.908</u></b>
<b>4</b> Anden langfristet gæld	<u>1.121.000</u>	<u>1.121.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.121.000</u></b>	<b><u>1.121.000</u></b>
Gæld til pengeinstitutter	201.361	201.357
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.043	16.050
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	172.175	177.560
Anden gæld	<u>26.000</u>	<u>25.999</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>400.579</u></b>	<b><u>420.966</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>1.521.579</u></b>	<b><u>1.541.966</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>1.599.951</u></b>	<b><u>1.613.874</u></b>
<b>5</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Note 1 - Anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo	1.583.371	1.583.371
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>1.583.371</u>	<u>1.583.371</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	48.800	36.600
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	12.200	12.200
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>61.000</u>	<u>48.800</u>
<b>Bogført værdi grunde og bygninger ultimo</b>	<u><b>1.522.371</b></u>	<u><b>1.534.571</b></u>
<b>Afskrivninger:</b>		
Grunde og bygninger	<u>12.200</u>	<u>12.200</u>
<b>Afskrivninger i alt</b>	<u><b>12.200</b></u>	<u><b>12.200</b></u>
<b>Note 2 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	1.823	-9.722
	<u><b>1.823</b></u>	<u><b>-9.722</b></u>
<b>Note 3 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-54.092	-19.948
Årets resultat	6.464	-34.144
Overført fra virksomhedskapital	76.000	0
	<u><b>28.372</b></u>	<u><b>-54.092</b></u>
<b>Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Anlægs lån bank	<u>1.121.000</u>	<u>1.121.000</u>
Langfristet gæld	<u><b>1.121.000</b></u>	<u><b>1.121.000</b></u>
<b>Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser</b>		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.115, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo 2017 udgør t.dk. xxxxxxxx.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 200 i overstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for bankgæld. Gælden udgør ultimo 2017 t.kr. 201.