

EJENDOMSINVEST 2007 ApS

Centervej 11
4270 Høng

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

16/06/2018

Mogens Gyldenvang
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSINVEST 2007 ApS
Centervej 11
4270 Høng

CVR-nr: 30209737
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen
Kalundborgvej 4
4281 Gørlev
DK Danmark

CVR-nr: 94431468
P-enhed: 1002851399

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsinvest 2007 Aps for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 16/06/2018

Direktion

Mogens Gyldenvang

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

På den ordinære generalforsamling 16. juni 2018 blev det besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSINVEST 2007 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSINVEST 2007 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævende oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Gørlev, 16/06/2018

Per Ole Nielsen , mne1020
Registreret revisor, FSR-danske revisorer
Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen
CVR: 94431468

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på tkr. 13, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på tkr. -378.

Selskabet understøttes finansielt af ledelsen og kapitalejerne, herunder gennem kaution for selskabets kreditter i pengeinstitut hvilket er grundlaget for, at virksomheden kan fortsætte driften.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Der er anvendt samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægt, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter og afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og andre udgifter som kan henføres til ejendommenes drift, herunder forbedringsudgifter når de ikke forventes at medføre en forøgelse af ejendommenes fremtidige afkast eller dagsværdi.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

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

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet har et udskudt skatteaktiv, der ikke indregnes i regnskabet grundet usikkerhed om, hvornår det kan realiseres.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Investeringsejendomme omfatter ejendomme til boligformål (parcelhuse). Grundlaget for vurderingen af dagsværdien er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsesstand, beliggenhed mv.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		86.400	64.200
Ejendomsomkostninger	1	-13.374	-31.522
Administrationsomkostninger	2	-10.890	-13.019
Resultat af ordinær primær drift		62.136	19.659
Øvrige finansielle omkostninger	3	-48.520	-53.301
Ordinært resultat før skat		13.616	-33.642
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		13.616	-33.642
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		13.616	-33.642
I alt		13.616	-33.642

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		1.000.000	1.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	1.000.000	1.000.000
Anlægsaktiver i alt		1.000.000	1.000.000
Aktiver i alt		1.000.000	1.000.000

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-502.467	-516.083
Egenkapital i alt		-377.467	-391.083
Gæld til realkreditinstitutter		819.000	819.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	819.000	819.000
Gæld til banker		287.746	315.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.875	30.297
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		231.246	204.246
Deposita		21.600	21.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		558.467	572.083
Gældsforpligtelser i alt		1.377.467	1.391.083
Passiver i alt		1.000.000	1.000.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	-516.083	-391.083
Årets resultat		13.616	13.616
Egenkapital, ultimo	125.000	-502.467	-377.467

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Ejendomsskat og forsikring	12.080	18.447
Vedligeholdelse	1.294	13.075
	13.374	31.522

2. Administrationsomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Gebyrer	2.140	3.269
Revisorhonorar	8.750	9.750
	10.890	13.019

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Renter, realkreditinstitut	13.001	13.167
Renter, pengeinstitut	35.519	40.134
	48.520	53.301

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inv. ejendomme 2017 kr.	Inv. ejendomme 2016 kr.
Dagsværdi primo	1.000.000	1.000.000
Dagsværdi ultimo	1.000.000	1.000.000

Investerings ejendomme omfatter 1 ejendom (parcelhus), der udlejes til boligformål.

Grundlaget for vurderingen af dagsværdien er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	819.000	0	819.000	682.507
	819.000	0	819.000	682.507

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet understøttes finansielt af ledelsen og kapitalejerne, herunder gennem kaution for selskabets kreditter i pengeinstitut, hvilket er grundlaget for, at virksomheden kan fortsætte driften.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For prioritetsgæld kr. 819.000 er der afgivet pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på kr. 1.000.000.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev kr. 300.000 med pant i ovennævnte ejendom. Ledelsen og en af selskabets kapitalejere har endvidere kautioneret for engagementet.