

EJENDOMSINVEST 2007 ApS

Centervej 11
4270 Høng

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

17/06/2016

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: 01/01/2015 - 31/12/2015

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 aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsinvest 2007 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 14/06/2016

Direktion

Mogens Gyldenvang

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 2015 - 31. december 2015. 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelseberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Gørlev, 14/06/2016

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning. Selskabet besidder 1 ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på tkr. 22, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på tkr. -357.

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 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Investeringsjendomme 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

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsjendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		56.000	84.000
Ejendomsomkostninger	1	-11.444	-19.524
Administrationsomkostninger	2	-11.335	-24.527
Resultat af ordinær primær drift		33.221	39.949
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-75.000
Øvrige finansielle omkostninger	3	-55.726	-58.657
Ordinært resultat før skat		-22.505	-93.708
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-22.505	-93.708
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-22.505	-93.708
I alt		-22.505	-93.708

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		1.000.000	1.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		1.000.000	1.000.000
Anlægsaktiver i alt		1.000.000	1.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	21.147
Tilgodehavender i alt		0	21.147
Omsætningsaktiver i alt		0	21.147
Aktiver i alt		1.000.000	1.021.147

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-482.441	-459.936
Egenkapital i alt		-357.441	-334.936
Gæld til realkreditinstitutter		819.000	819.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	819.000	819.000
Gæld til banker		374.945	362.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.250	18.250
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	21.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		145.246	135.246
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		538.441	537.083
Gældsforpligtelser i alt		1.357.441	1.356.083
Passiver i alt		1.000.000	1.021.147

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	-459.936	-334.936
Årets resultat	0	-22.505	-22.505
Egenkapital, ultimo	125.000	-482.441	-357.441

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Ejendomsskat og forsikring	11.444	11.426
Vedligeholdelse	0	8.098
	<u>11.444</u>	<u>19.524</u>

2. Administrationsomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Gebyrer	2.063	2.402
Revisorhonorar	9.125	9.125
Tab på tilgodehavender	147	13.000
	<u>11.335</u>	<u>24.527</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Renter, realkreditinstitut	10.724	10.429
Renter, pengeinstitut	45.002	48.228
	<u>55.726</u>	<u>58.657</u>

4. 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	774.300
	<u>819.000</u>	<u>0</u>	<u>819.000</u>	<u>774.300</u>

5. 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.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

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.