

# **EJENDOMSINVEST 2007 ApS**

Centervej 11  
4270 Høng

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**21/06/2017**

**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: 01/01/2016 - 31/12/2016

**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 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 21/06/2017

**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 2016 - 31. december 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede 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, 21/06/2017

Per Ole Nielsen  
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 2016 udviser et underskud på tkr. 34, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på tkr. -391.

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.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Implementeringen har medført følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Ændringen har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter 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 acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		64.200	56.000
Ejendomsomkostninger .....	1	-31.522	-11.444
Administrationsomkostninger .....	2	-13.019	-11.335
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>19.659</b>	<b>33.221</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-53.301	-55.726
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-33.642</b>	<b>-22.505</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-33.642</b>	<b>-22.505</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-33.642	-22.505
<b>I alt .....</b>		<b>-33.642</b>	<b>-22.505</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		1.000.000	1.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-516.083	-482.441
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-391.083</b>	<b>-357.441</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		819.000	819.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>819.000</b>	<b>819.000</b>
Gæld til banker .....		315.940	374.945
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		30.297	18.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		204.246	145.246
Deposita .....		21.600	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>572.083</b>	<b>538.441</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.391.083</b>	<b>1.357.441</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	-482.441	-357.441
Årets resultat .....		-33.642	-33.642
Egenkapital, ultimo .....	125.000	-516.083	-391.083

# Noter

## 1. Ejendomsomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsskat og forsikring	18.447	11.444
Vedligeholdelse	13.075	0
	<u>31.522</u>	<u>11.444</u>

## 2. Administrationsomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gebyrer	3.269	2.063
Revisorhonorar	9.750	9.125
Tab på tilgodehavender	0	147
	<u>13.019</u>	<u>11.335</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter, realkreditinstitut	13.167	10.724
Renter, pengeinstitut	40.134	45.002
	<u>53.301</u>	<u>55.726</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Inv. ejendomme 2016 kr.</b>	<b>Inv. ejendomme 2015 kr.</b>
Dagsværdi primo	1.000.000	1.000.000
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

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

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	819.000	0	819.000	728.809
	<b>819.000</b>	<b>0</b>	<b>819.000</b>	<b>728.809</b>

#### 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.