

# **EJENDOMSINVEST 2007 ApS**

Centervej 11  
4270 Høng

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**20/06/2019**

**Mogens Gyldenvang**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSINVEST 2007 ApS  
Centervej 11  
4270 Høng

CVR-nr: 30209737  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2018 - 31. december 2018 for EJENDOMSINVEST 2007 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Høng, den 08/06/2019

## **Direktion**

Mogens Gyldenvang

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Ejendomsinvest 2007 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsinvest 2007 ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Gørlev, 08/06/2019

Per Ole Nielsen , mne1020  
Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
Dansk Center Revision, registreret revisionsvirksomhed  
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 2018 udviser et overskud på tkr. 116, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på tkr. -261.

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 regnskabsårets afslutning

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

### 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

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris.

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



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		86.400	86.400
Ejendomsomkostninger .....	1	-18.264	-13.374
Administrationsomkostninger .....	2	-11.040	-10.890
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>57.096</b>	<b>62.136</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		100.000	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-40.891	-48.520
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>116.205</b>	<b>13.616</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>116.205</b>	<b>13.616</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		116.205	13.616
<b>I alt .....</b>		<b>116.205</b>	<b>13.616</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		1.100.000	1.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.100.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.100.000</b>	<b>1.000.000</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-386.262	-502.467
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-261.262</b>	<b>-377.467</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 .....		226.541	287.746
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.875	17.875
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		278.246	231.246
Deposita .....		21.600	21.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>542.262</b>	<b>558.467</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.361.262</b>	<b>1.377.467</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.100.000</b>	<b>1.000.000</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	-502.467	-377.467
Årets resultat .....		116.205	116.205
Egenkapital, ultimo .....	125.000	-386.262	-261.262

# Noter

## 1. Ejendomsomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsskat og forsikring	12.539	12.080
Vedligeholdelse	5.725	1.294
	<u>18.264</u>	<u>13.374</u>

## 2. Administrationsomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gebyrer	4.290	2.140
Revisorhonorar	6.750	8.750
	<u>11.040</u>	<u>10.890</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter, realkreditinstitut	11.184	13.001
Renter, pengeinstitut	29.707	35.519
	<u>40.891</u>	<u>48.520</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Dagsværdi, primo	1.000.000	1.000.000
Årets værdiregulering	100.000	0
Dagsværdi, ultimo	<u>1.100.000</u>	<u>1.000.000</u>

Investeringsejendomme 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	635.381
	<b>819.000</b>	<b>0</b>	<b>819.000</b>	<b>635.381</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. 1.100.000.

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.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2018</b>
	0