

**Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS**  
**c/o Ole Holm, Gilbjergvej 4, 6623 Vorbasse**

---

**Årsrapport for**

**2018**

---

**CVR-nr. 30 52 32 53**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2019.

---

Ole Holm  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vorbasse, den 26. februar 2019

**Direktion**

Ole Holm

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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.

Esbjerg, den 26. februar 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS  
c/o Ole Holm  
Gilbjergvej 4  
6623 Vorbasse

CVR-nr.: 30 52 32 53  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
6. regnskabsår

### Direktion

Ole Holm

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning, køb og salg af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 24.708 kr. mod 1.476 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedr investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 skatteværdien 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 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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>44.818</b>	<b>14.804</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-13.158	-12.866
<b>Resultat før skat</b>	<b>31.660</b>	<b>1.938</b>
2 Skat af årets resultat	-6.952	-462
<b>Årets resultat</b>	<b>24.708</b>	<b>1.476</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	24.708	1.476
<b>Disponeret i alt</b>	<b>24.708</b>	<b>1.476</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	548.701	548.701
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>548.701</u>	<u>548.701</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>548.701</u></b>	<b><u>548.701</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.538
	Andre tilgodehavender	7.108	2.250
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.991</u>	<u>2.942</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.099</u>	<u>6.730</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.099</u></b>	<b><u>6.730</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>558.800</u></b>	<b><u>555.431</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	150.708	126.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>275.708</u></b>	<b><u>251.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Deposita	<u>17.700</u>	<u>17.700</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.700</u>	<u>17.700</u>
	Gæld til pengeinstitutter	250.127	24.675
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	257.055
6	Selskabsskat	4.952	0
	Anden gæld	<u>10.313</u>	<u>5.001</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>265.392</u>	<u>286.731</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>283.092</u></b>	<b><u>304.431</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>558.800</u></b>	<b><u>555.431</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.142	12.241
Andre finansielle omkostninger	<u>11.016</u>	<u>625</u>
	<b><u>13.158</u></b>	<b><u>12.866</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>6.952</u>	<u>462</u>
	<b><u>6.952</u></b>	<b><u>462</u></b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	<u>548.701</u>	<u>548.701</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>548.701</u></b>	<b><u>548.701</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>548.701</u></b>	<b><u>548.701</u></b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.</p> <p>Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Følsomhedsanalyse: Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	126.000	124.524
Årets overførte resultat	<u>24.708</u>	<u>1.476</u>
	<b><u>150.708</u></b>	<b><u>126.000</u></b>
<b>6. Selskabsskat</b>		
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2018	-1.538	7.612
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	<u>1.538</u>	<u>-7.612</u>
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	6.952	462
Betalt acontoskat for indeværende år	<u>-2.000</u>	<u>-2.000</u>
	<b><u>4.952</u></b>	<b><u>-1.538</u></b>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ole Holm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-416859799374

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-03-04 07:36:13Z

NEM ID 

## Lars Æbelø-Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255072680634

IP: 77.233.xxx.xxx

2019-03-04 08:30:06Z

NEM ID 

## Ole Holm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-416859799374

IP: 212.112.xxx.xxx

2019-03-06 09:18:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M46BU-KFC1Z-E7XBE-7TZJ5-22228-83IV1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>