

## Ejendom 2008 ApS

c/o J.-C. Sander Olsen  
Overdrevsvejen 86  
4600 Køge

CVR-nr. 31477573

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25/10 2016



Jens-Christian Sander Olsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendom 2008 ApS c/o J.-C. Sander Olsen Overdrevsvejen 86 4600 Køge
CVR-nr.	31477573
Stiftelsesdato	31. maj 2008
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Direktion</b>	Jens-Christian Sander Olsen, Direktør
<b>Revisor</b>	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

**Ejendom 2008 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendom 2008 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

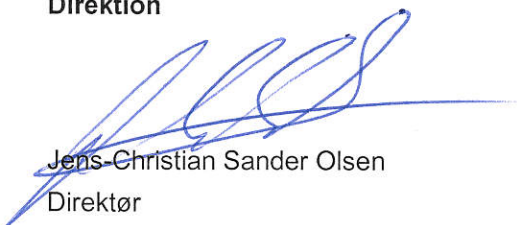
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. oktober 2016

**Direktion**



Jens-Christian Sander Olsen

Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendom 2008 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendom 2008 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 10. oktober 2016

#### KRESTON CM

#### Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CYR-nr. 39463113

Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på kr. 727.214, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en balancesum på kr. 27.267.067, og en egenkapital på kr. 5.626.348.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendom 2008 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet med fuld periodisering således, at alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

## Ejendom 2008 ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.463.495</b>	<b>2.459.473</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.463.495</b>	<b>2.459.473</b>
Finansielle indtægter		0	18.426
Finansielle omkostninger		-1.544.209	-1.094.523
<b>Resultat før skat</b>		<b>919.286</b>	<b>1.383.376</b>
Skat af årets resultat	1	-192.072	-200.658
<b>Årets resultat</b>		<b>727.214</b>	<b>1.182.718</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		727.214	1.182.718
		<b>727.214</b>	<b>1.182.718</b>

Ejendom 2008 ApS

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	26.781.400	26.781.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>26.781.400</b>	<b>26.781.400</b>
Kurstab		95.784	102.568
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>95.784</b>	<b>102.568</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.877.184</b>	<b>26.883.968</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		278.619	276.949
<b>Tilgodehavender</b>		<b>278.619</b>	<b>276.949</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>111.264</b>	<b>549.536</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>389.883</b>	<b>826.485</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.267.067</b>	<b>27.710.453</b>

Ejendom 2008 ApS

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	150.000	150.000
Overført resultat	4	5.476.348	4.749.134
<b>Egenkapital</b>		<b>5.626.348</b>	<b>4.899.134</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.561.000	1.368.928
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.561.000</b>	<b>1.368.928</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	12.686.251	13.648.300
Markedsværdi renteswap		3.691.505	3.034.362
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.377.756</b>	<b>16.682.662</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		999.970	992.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.224	13.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.112.418	2.189.858
Depositum		1.248.000	1.248.000
Anden gæld		315.351	315.871
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.701.963</b>	<b>4.759.729</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.079.719</b>	<b>21.442.391</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.267.067</b>	<b>27.710.453</b>

## Ejendom 2008 ApS

### Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	192.072	200.658
	<b>192.072</b>	<b>200.658</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	24.377.711	24.377.711
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.377.711</b>	<b>24.377.711</b>
Opskrivninger primo	2.403.689	2.403.689
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.403.689</b>	<b>2.403.689</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.781.400</b>	<b>26.781.400</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	150.000	150.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	4.749.134	3.566.416
Årets tilgang	727.214	1.182.718
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.476.348</b>	<b>4.749.134</b>

### 5. Langfristet gæld

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 8.645 efter 5 år.