

EJENDOMSSELSKABET AF 27/10 2008 ApS

Struergade 12, 1 th
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

10/02/2016

Jan Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET AF 27/10 2008 ApS
Struergade 12, 1 th
2630 Taastrup

Telefonnummer: 43999292
Fax: 43999780
CVR-nr: 31777674
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Jyske Bank
Taastrup Hovedgade 56
2630 Taastrup

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2015 for Ejendomsselskabet af 27/10 2008 ApS og indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen har besluttet at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Taastrup, den 10/02/2016

Direktion

Jan Georg Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten

Der er ikke fremkommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 379.701, og selskabets balance pr. 31/12 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.688.086.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Generelt om indregning og måling:

Indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

Aktiver og forpligtelser måles principielt til kostpris, eller til dagsværdi, hvis denne værdi er lavere end kostprisen.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser i henhold til de beskrevne regnskabsprincipper for de enkelte regnskabsposter.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteudgifter samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen. Desuden indregnes værdireguleringer på ejendomme.

Skat af årets resultat:

Selskabet er sambeskattet med en dansk modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skatten består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat. Årets skat er afsat med 24,5%, medens udskudt skat er afsat med 22%.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Faste ejendomme måles til skønnet handelsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er væsentlige for den samlede værdiansættelse.

De enkelte ejendomme værdiansættes på grundlag af en markedsværdimodel, der er baseret på et forrentningskrav samt ejendommenes realiserede overskud for indeværende driftsår.

Nyanskaffede ejendomme optages til kostpris.

Årlige lejeindtægter:

Lejeindtægter er medtaget for det kommende regnskabsår.

Driftsudgifter:

De medtagne driftsudgifter omfatter skatter og afgifter, forsikringer, administration, renhold og vedligeholdelse, diverse udgifter mv. for det kommende regnskabsår.

Markedsværdi:

Markedsværdien beregnes herefter på grundlag af den enkelte ejendoms normale nettoresultat og et individuelt forrentningskrav, som udgør følgende:

Rødovrevej 264, erhvervslejemål:

Ejendommens normale driftsresultat	305.112
Forrentningsfaktor	7%
Markedsværdi	4.300.000
Seneste ejendomsvurdering	2.200.000

Jyllingevej 155, erhvervslejemål:

Ejendommens normale driftsresultat	167.800
Forrentningsfaktor	7,5%
Markedsværdi	2.263.850
Seneste ejendomsvurdering	1.350.000

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gæld:

Gæld måles til den nominelle værdi på balancedagen.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, som svarer til den nominelle restgæld for kontantlån.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		646.564	698.655
Eksterne omkostninger		-230.541	-293.597
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Bruttoresultat		416.023	405.058
Resultat af ordinær primær drift		416.023	405.058
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		190.080	
Andre finansielle indtægter		96.072	197
Øvrige finansielle omkostninger		-231.772	-167.022
Ordinært resultat før skat		470.403	238.233
Skat af årets resultat	1	-90.702	-21.286
Årets resultat		379.701	216.947
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		379.701	216.947
I alt		379.701	216.947

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		6.563.850	8.157.641
Materielle anlægsaktiver i alt	2	6.563.850	8.157.641
Andre tilgodehavender		18.000	149.074
Finansielle anlægsaktiver i alt		18.000	149.074
Anlægsaktiver i alt		6.581.850	8.306.715
Andre tilgodehavender		69.219	0
Tilgodehavender i alt		69.219	0
Likvide beholdninger		72.866	0
Omsætningsaktiver i alt		142.085	0
Aktiver i alt		6.723.935	8.306.715

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.688.086	1.308.385
Forslag til udbytte			0
Egenkapital i alt	3	2.688.086	2.308.385
Hensættelse til udskudt skat		313.566	283.118
Hensatte forpligtelser i alt		313.566	283.118
Gæld til realkreditinstitutter		2.569.730	3.139.260
Gæld til banker			0
Deposita		233.536	232.312
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.803.266	3.371.572
Gæld til realkreditinstitutter		76.000	75.000
Gæld til banker		0	554.920
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		754.712	1.597.217
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		88.305	116.503
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		919.017	2.343.640
Gældsforpligtelser i alt		3.722.283	5.715.212
Passiver i alt		6.723.935	8.306.715

Noter

1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan specificeres således:

Skat af årets skattepligtige indkomst	60.254
Ændring i udskudt skat	30.448
	<u>90.702</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Erhvervs- ejendomme	Ejerlejligheder	I alt
Kostpris primo	5.890.332	1.593.791	7.484.123
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	-1.593.791	-1.593.791
Samlet kostpris pr. 31/12 2015	5.890.332	0	5.890.332
Opskrivninger primo	673.518	0	673.518
Tilbageførte opskrivninger	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	673.518	0	673.518
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-190.080	-190.080
Årets af- og nedskrivninger	0	190.080	190.080
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Bogført værdi pr. 31/12 2015	6.563.850	0	6.563.850

3. Egenkapital i alt

	Anparts- kapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Henlagt til udbytte	Overført resultat	Ialt
Egenkapital primo	1.000.000	0	0	1.308.385	2.308.385
Kapitalforhøjelse	0				0
Udbetalt udbytte					0
Resultatfordeling				379.701	379.701
Egenkapital ultimo	1.000.000	0	0	1.688.086	2.688.086

Anpartskapitalen udgør nom. kr. 1.000.000, fordelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Nom. gæld pr. 31/12 2015	Afdrag i 2016	Forfalden efter 5 år	Kursværdi pr. 31/12 2015
Nykredit, 2,4148%	1.960.000	0	1.559.210	2.007.331
Realkredit Danamrk, 1,538%	685.730	76.000	294.831	687.276
	2.645.730	76.000	1.854.041	2.694.607

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen matr. nr. 15 rf, Rødovre:

Der er på ejendommen tinglyst et pantebrev på kr. 1.960.000, som ligger til sikkerhed for prioritetslån hos Nykredit. Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 4.300.000.

Ejendommen matr. nr. 15 en, Rødovre:

Der er på ejendommen tinglyst et pantebrev på kr. 1.217.000, som ligger til sikkerhed for prioritetslån hos Realkredit Danmark.

Der er endvidere tinglyst et ejerpantebrev på kr. 1.000.000, som ligger til sikkerhed for gæld til Jyske Bank.

Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 2.263.850.