

EJENDOMSSELSKABET AF 27/10 2008 ApS

Struergade 12, 1 th
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/03/2019

Jan Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET AF 27/10 2008 ApS Struergade 12, 1 th 2630 Taastrup Telefonnummer: 43999292 Fax: 43999780 e-mailadresse: jan@jh-revision.dk CVR-nr: 31777674 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
Bankforbindelse	Jyske Bank Taastrup Hovedgade 56 2630 Taastrup

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2018 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 12/03/2019

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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 184.017, og selskabets balance pr. 31/12 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.243.361.

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. Årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er i lighed med tidligere år aflagt efter følgende regnskabspraksis:

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.

Resultatopgørelsen.

Nettoomsætning:

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

Værdireguleringer:

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteudgifter samt samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat:

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 22%, medens udskudt skat er afsat med 22%.

Balancen.**Investerings ejendomme:**

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål af opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og / eller kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gæld:

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		368.717	363.711
Andre driftsindtægter		0	0
Andre eksterne omkostninger		-70.640	-64.552
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Bruttoresultat		298.077	299.159
Resultat af ordinær primær drift		298.077	299.159
Andre finansielle indtægter		5.252	28.442
Øvrige finansielle omkostninger		-24.703	-26.193
Ordinært resultat før skat		278.626	301.408
Skat af årets resultat	1	-94.609	-60.420
Årets resultat		184.017	240.988
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	225.000
Overført resultat		184.017	15.988
I alt		184.017	240.988

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		4.400.000	4.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.400.000	4.400.000
Anlægsaktiver i alt		4.400.000	4.400.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		187.929	229.131
Andre tilgodehavender		34.732	38.666
Tilgodehavender i alt		222.661	267.797
Likvide beholdninger		30.419	44.029
Omsætningsaktiver i alt		253.080	311.826
Aktiver i alt		4.653.080	4.711.826

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.243.361	1.059.344
Forslag til udbytte		0	225.000
Egenkapital i alt		2.243.361	2.284.344
Hensættelse til udskudt skat		269.579	215.318
Hensatte forpligtelser i alt		269.579	215.318
Gæld til realkreditinstitutter		1.710.600	1.910.000
Deposita		182.273	180.612
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.892.873	2.090.612
Gæld til realkreditinstitutter		199.564	50.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		47.703	71.552
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		247.267	121.552
Gældsforpligtelser i alt		2.140.140	2.212.164
Passiver i alt		4.653.080	4.711.826

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

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	1.059.344	225.000	2.284.344
Betalt udbytte	0	0	-225.000	-225.000
Årets resultat	0	184.017	0	184.017
Egenkapital, ultimo	1.000.000	1.243.361	0	2.243.361

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

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018
	kr.
Skat af årets resultat kan specificeres således:	
Skat af årets skattepligtige indkomst	40.348
Ændring i udskudt skat	54.261
	94.609

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-
	ejendomme
Kostpris primo	3.758.334
Tilgang	
Afgang	
Kostpris pr. 31/12 2018	3.758.334
Værdireguleringer:	
Værdireguleringer primo	641.666
Årets værdireguleringer	641.666
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2018	4.400.000
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:	
Ejendommens normale driftsresultat	310.000
Forrentningskrav	7%
Seneste ejendomsvurdering	3.250.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Nom. gæld	Afdrag i	Forfalden	Kursværdi
	pr. 31/12	2019	efter 5 år	pr. 31/12
	2018			2018
Nykredit, 0,1782%	1.910.164	199.564	909.842	1.970.337
	1.910.164	199.564	909.842	1.970.337

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J. H. Revision ApS (administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter, royalties, som forfalder til betaling efter statusdagen.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser.

5. 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. 4.400.000.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0