

EJENDOMSSELSKABET AF 27/10 2008 ApS

Struergade 12, 1 th
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/02/2017

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
CVR-nr: 31777674
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Jyske Bank
Taastrup Hovedgade 56
2630 Taastrup

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2016 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 01/02/2017

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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 455.270, og selskabets balance pr. 31/12 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.143.356.

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

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 22%, 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	303.000
Forrentningsfaktor	7%
Markedsværdi	4.400.000
Seneste ejendomsvurdering	2.200.000

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		591.709	646.564
Eksterne omkostninger		-216.306	-230.541
Bruttoresultat		375.403	416.023
Resultat af ordinær primær drift		375.403	416.023
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		22.000	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		191.106	190.080
Andre finansielle indtægter		1.335	96.072
Øvrige finansielle omkostninger		-99.950	-231.772
Ordinært resultat før skat		489.894	470.403
Skat af årets resultat	1	-34.624	-90.702
Årets resultat		455.270	379.701
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.100.000	0
Overført resultat		-644.730	379.701
I alt		455.270	379.701

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		4.400.000	6.563.850
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.400.000	6.563.850
Andre tilgodehavender		18.000	18.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		18.000	18.000
Anlægsaktiver i alt		4.418.000	6.581.850
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.110.618	0
Andre tilgodehavender		51.886	69.219
Tilgodehavender i alt		1.162.504	69.219
Likvide beholdninger		36.008	72.866
Omsætningsaktiver i alt		1.198.512	142.085
Aktiver i alt		5.616.512	6.723.935

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.043.356	1.688.086
Forslag til udbytte		1.100.000	0
Egenkapital i alt		3.143.356	2.688.086
Hensættelse til udskudt skat		200.570	313.566
Hensatte forpligtelser i alt		200.570	313.566
Gæld til realkreditinstitutter		1.960.000	2.569.730
Deposita		178.086	233.536
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.138.086	2.803.266
Gæld til realkreditinstitutter		0	76.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	754.712
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		134.500	88.305
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		134.500	919.017
Gældsforpligtelser i alt		2.272.586	3.722.283
Passiver i alt		5.616.512	6.723.935

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	0	1.688.086	0	2.688.086
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-644.730	1.100.000	455.270
Egenkapital, ultimo	1.000.000	0	1.043.356	1.100.000	3.143.356

Anpartskapitalen udgør nom. kr. 1.00.000, fordelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan specificeres således:

Skat af årets skattepligtige indkomst	147.620
Ændring i udskudt skat	-112.996
	<u>34.624</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Erhvervs- ejendomme
Kostpris primo	<u>5.890.332</u>
Tilgang	323.044
Afgang	-2.455.042
Samlet kostpris pr. 31/12 2016	<u>3.758.334</u>
Opskrivninger primo	673.518
Tilbageførte opskrivninger	-53.852
Årets opskrivning	22.000
Opskrivninger ultimo	<u>641.666</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	244.958
Årets af- og nedskrivninger	-244.958
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2016	<u>4.400.000</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Nom. gæld pr. 31/12 2016	Afdrag i 2017	Forfalden efter 5 år	Kursværdi pr. 31/12 2016
Nykredit, 0,1782%	1.960.000	0	1.310.187	1.961.243
	<u>1.960.000</u>	<u>0</u>	<u>1.310.187</u>	<u>1.961.243</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har 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.