

**Ejendomsselskabet af 27/10 2008 ApS**

**Struergade 12, 1. th.**

**2630 Taastrup**

**CVR-nr. 31 77 76 74**

**Årsrapport for 2017**

**(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. april 2018

---

Jan Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet af 27/10 2008 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 26. april 2018

### **Direktion**

Jan Hansen

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet af 27/10 2008 ApS  
Struergade 12, 1. th.  
2630 Taastrup

CVR-nr.: 31 77 76 74

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 1. januar 2010

Hjemsted: Høje-Taastrup

### **Direktion**

Jan Hansen

### **Moderselskab**

J. H. Revision Taastrup, statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR nr. 79 27 04 15

### **Pengeinstitut**

Jyske Bank  
Taastrup Hovedgade 56  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 240.988, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.284.344.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

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

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 27/10 2008 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>363.711</b>	<b>592</b>
Andre driftsindtægter		0	191
Andre eksterne omkostninger		-64.552	-216
<b>Bruttoresultat</b>		<b>299.159</b>	<b>567</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	22
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>299.159</b>	<b>589</b>
Finansielle indtægter	1	28.442	1
Finansielle omkostninger	2	-26.193	-100
<b>Resultat før skat</b>		<b>301.408</b>	<b>490</b>
Skat af årets resultat	3	-60.420	-35
<b>Årets resultat</b>		<b>240.988</b>	<b>455</b>
Foreslået udbytte		225.000	1.100
Overført resultat		15.988	-645
		<b>240.988</b>	<b>455</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	4.400.000	4.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.400.000</u>	<u>4.400</u>
Andre tilgodehavender		0	18
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>18</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.400.000</u>	<u>4.418</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		229.131	1.111
Andre tilgodehavender		38.666	53
<b>Tilgodehavender</b>		<u>267.797</u>	<u>1.164</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>44.029</u>	<u>36</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>311.826</u>	<u>1.200</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>4.711.826</u></u>	<u><u>5.618</u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Overført resultat		1.059.344	1.043
Foreslået udbytte for regnskabsåret		225.000	1.100
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>2.284.344</u></b>	<b><u>3.143</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		215.318	201
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>215.318</u></b>	<b><u>201</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.910.000	1.960
Deposita		180.612	178
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>2.090.612</u></b>	<b><u>2.138</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	50.000	0
Anden gæld		71.552	136
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>121.552</u></b>	<b><u>136</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.212.164</u></b>	<b><u>2.274</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.711.826</u></b>	<b><u>5.618</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

### 1 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.185	0
Andre finansielle indtægter	19.257	1
	<u>28.442</u>	<u>1</u>

### 2 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	12
Andre finansielle omkostninger	26.193	88
	<u>26.193</u>	<u>100</u>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	45.672	148
Årets udskudte skat	14.748	-113
	<u>60.420</u>	<u>35</u>

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	3.758.334
Kostpris 31. december 2017	<u>3.758.334</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	641.666
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>641.666</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>4.400.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investerings-  
ejendomme

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ejendommens normale driftsresultat er sat til kr. 310.000.

Forrentningskravet er sat til 7%.

## Noter til årsrapporten

## 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.000.000	1.043.356	1.100.000	3.143.356
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.100.000	-1.100.000
Årets resultat	0	15.988	225.000	240.988
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.059.344</b>	<b>225.000</b>	<b>2.284.344</b>

Selskabskapitalen består af 1.000 anpartar à nominelt kr. 1.000. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.110.495	1.310
Mellem 1 og 5 år	799.505	650
Langfristet del	1.910.000	1.960
Inden for et år	50.000	0
	<b>1.960.000</b>	<b>1.960</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	180.612	178
Langfristet del	180.612	178
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>180.612</b>	<b>178</b>

## **Noter til årsrapporten**

### **7 Eventualposter m.v.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J. H. Revision ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.960, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 4.400.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jan Georg Hansen

---

Som dirigent

PID: 9208-2002-2-594084164791

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2018 kl.: 15:17:14

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jan Georg Hansen

---

Som direktør

PID: 9208-2002-2-594084164791

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2018 kl.: 15:17:14

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 408e56e6WzMJ10181281

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).