

EJENDOMSSELSKABET AF 27/10 2008 ApS

Struergade 12 1 th
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/04/2020

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

e-mailadresse: jan@jh-revision.dk

CVR-nr: 31777674

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Bankforbindelse Jyske Bank
Taastrup Hovedgade 56
2630 Taastrup

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2019 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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Taastrup, den 31/03/2020

Direktion

Jan Georg Hansen

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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 713.537, og selskabets balance pr. 31/12 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.956.898.

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 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.**Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 velinformerede 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 amoritseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		374.301	368.717
Andre eksterne omkostninger		-184.474	-70.640
Bruttoresultat		189.827	298.077
Resultat af ordinær primær drift		189.827	298.077
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		825.000	0
Andre finansielle indtægter		4.956	5.252
Øvrige finansielle omkostninger		-21.799	-24.703
Ordinært resultat før skat		997.984	278.626
Skat af årets resultat	1	-284.447	-94.609
Årets resultat		713.537	184.017
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		150.000	0
Overført resultat		563.537	184.017
I alt		713.537	184.017

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		5.225.000	4.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.225.000	4.400.000
Anlægsaktiver i alt		5.225.000	4.400.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		144.782	187.929
Andre tilgodehavender		39.313	34.732
Tilgodehavender i alt		184.095	222.661
Likvide beholdninger		3.685	30.419
Omsætningsaktiver i alt		187.780	253.080
Aktiver i alt		5.412.780	4.653.080

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.806.898	1.243.361
Forslag til udbytte		150.000	0
Egenkapital i alt		2.956.898	2.243.361
Hensættelse til udskudt skat		536.910	269.579
Hensatte forpligtelser i alt		536.910	269.579
Gæld til realkreditinstitutter		1.510.683	1.710.600
Deposita		185.400	182.273
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.696.083	1.892.873
Gæld til realkreditinstitutter		199.917	199.564
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		22.972	47.703
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		222.889	247.267
Gældsforpligtelser i alt		1.918.972	2.140.140
Passiver i alt		5.412.780	4.653.080

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	0	1.243.361	0	2.243.361
Betalt udbytte				0	0
Årets resultat			563.537	150.000	713.537
Egenkapital, ultimo	1.000.000	0	1.806.898	150.000	2.956.898

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

Skat af årets resultat kan specificeres således:

Skat af årets skattepligtige indkomst	17.116
Ændring i udskudt skat	267.331
	284.447

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	3.758.334
Tilgang	
Afgang	
Kostpris pr. 31/12 2019	3.758.334
Værdireguleringer:	
Værdireguleringer primo	641.666
Årets værdireguleringer	825.000
	1.466.666
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019	5.225.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Ejendommens normale driftsresultat	314.000
Forrentningskrav	6%
Seneste ejendomsvurdering	2.200.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Nom. gæld pr. 31/12 2019	Afdrag i 2020	Forfalden efter 5 år	Kursværdi pr. 31/12 2019
Nykredit, 0,1766%	1.710.600	199.917	708.601	1.685.446
	1.710.600	199.917	708.601	1.685.446

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JH Administration & rådgivning ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 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. 5.225.000.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0