

EJENDOMSINVEST SJÆLLAND ApS

Esplanaden 46, 3.

1263 København K

CVR-nr. 32065341

Årsrapport for 2017

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-06-2018

Tina Maria Frøslev-Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for EJENDOMSINVEST SJÆLLAND ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29-06-2018

Direktion

Tina Maria Frøslev-Jørgensen
Direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSINVEST SJÆLLAND ApS Esplanaden 46, 3. 1263 København K
CVR-nr.	32065341
Stiftelsesdato	19-02-2009
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
Direktion	Tina Maria Frøslev-Jørgensen, Direktør
Revisor	RH REVISION ApS Roskildevej 201 2500 Valby CVR-nr.: 36894415

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling, køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 2.727.468, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 12.702.385, og en egenkapital på kr. 4.421.454.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for EJENDOMSINVEST SJÆLLAND ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Betydende ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "regulering af investeringsejendomme til dagsværdi".

Nettoreguleringen af investeringsejendommene føres på egenkapitalen under posten "overført resultat". Reguleringen af investeringsejendommene reguleres med den udskudte skat og indregnes som en hensat forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede driftsøkonomiske levetid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		95.353	-186.269
Driftsresultat		95.353	-186.269
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		2.700.000	0
Andre finansielle indtægter	1	147.513	231
Finansielle omkostninger	2	-207.651	-100.379
Resultat før skat		2.735.215	-286.417
Skat af årets resultat	3	-7.747	0
Årets resultat		2.727.468	-286.417
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.727.468	-286.417
Resultatdisponering		2.727.468	-286.417

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.600.427	8.056.424
Materielle anlægsaktiver		6.600.427	8.056.424
Anlægsaktiver		6.600.427	8.056.424
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.400	50.300
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.695.013	765.717
Udsudte skatteaktiver		298.000	298.000
Andre tilgodehavender		2.064.545	1.702.450
Tilgodehavender		6.101.958	2.816.467
Likvide beholdninger		0	229.941
Omsætningsaktiver		6.101.958	3.046.408
Aktiver		12.702.385	11.102.832

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	126.000	126.000
Overført resultat	5	4.295.454	1.567.986
Egenkapital		4.421.454	1.693.986
Gæld til kreditinstitutter		4.685.242	8.087.685
Gæld til banker		525.000	0
Deposita		50.230	140.345
Langfristede gældsforpligtelser		5.260.472	8.228.030
Gæld til banker		1.593.067	0
Selskabsskat		7.747	82.045
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.419.645	1.098.771
Kortfristede gældsforpligtelser		3.020.459	1.180.816
Gældsforpligtelser		8.280.931	9.408.846
Passiver		12.702.385	11.102.832
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2017	2016
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	147.513	231
	147.513	231
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	207.651	100.379
	207.651	100.379
3. Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel	7.747	0
	7.747	0
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	126.000	126.000
Saldo ultimo	126.000	126.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
5. Overført resultat		
Saldo primo	1.567.986	1.854.403
Årets tilgang	2.727.468	-286.417
Saldo ultimo	4.295.454	1.567.986

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for EJENDOMSINVEST SJÆLLAND ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.