

# 1803 EJENDOMME ApS

Holbergsgade 17 1 th  
1057 København K

Årsrapport  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**10/12/2019**

---

**Søren Westergaard**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** 1803 EJENDOMME ApS  
Holbergsgade 17 1 th  
1057 København K

e-mailadresse: sw@eventzoom.dk

CVR-nr: 32673236

Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

**Revisor** CENTRUM Revision Registrerede revisorer

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for 1803 EJENDOMME ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.  
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 09/12/2019

## **Direktion**

Søren Westergaard Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i 1803 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 1803 Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glumsø, 09/12/2019

Henrik Søbørg , mne3024  
Registreret revisor C.M.A.  
CENTRUM Revision Registrerede revisorer  
CVR-nr.: 14548599

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået i drift af udlejningslejligheder.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret har ikke budt på væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Under henvisning til undtagelsesbestemmelserne, ønsker ledelsen ikke at oplyse selskabets nettoomsætning.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 ressourcer og forpligtelser som 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 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 årsregnskabet aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Af øvrige væsentlige regnskabsprincipper, skal følgende nævnes:

## Resultatopgørelse

### Periodisering

Indtægter og omkostninger periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Selskabsskat

Skat af årets resultat indregnes med den skat der forventes pålagt selskabet af den beregnede skattepligtige indkomst, samt med den skat der hviler på selskabets aktiver, såfremt disse realiseres til den bogførte værdi. Endvidere indregnes tillæg og godtgørelser afledt af acontoskatteordningen.

## Balance

### Anlægsaktiver

Anlægsaktiver måles til anskaffelsesværdi eller kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 41 og opskrivningen bindes direkte på reserve under egenkapitalen med fradrag af udskudt skat. Afskrivninger foretages med udgangspunkt i historisk kostpris og er fastsat lineært ud fra levetidsbestemte overvejelser baseret på vurdering af aktivets driftsøkonomiske brugstid uden restværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af hensættelser til tab, opgjort på baggrund af en individuel vurdering.

### Gældforpligtelser

Selskabets gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede samt variabelt forrentede gældsforhold normalt svarer til den nominelle restgæld.

### Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser, herunder pantsætninger, kontraktlige forpligtelser og kautioner anføres i noterne. I det omfang forpligtelserne bliver aktuelle, indregnes de under passiver som gældsforpligtelser.



# Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1		
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>483.050</b>	<b>395.367</b>
Andre driftsomkostninger .....		-177.610	-165.900
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>305.440</b>	<b>229.467</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-36.436	-21.499
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>269.004</b>	<b>207.968</b>
Skat af årets resultat .....	2	-39.204	-26.815
<b>Årets resultat .....</b>		<b>229.800</b>	<b>181.153</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		0	0
Overført resultat .....		229.800	181.153
<b>I alt .....</b>		<b>229.800</b>	<b>181.153</b>

# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		4.578.400	4.578.400
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>4.578.400</b>	<b>4.578.400</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.578.400</b>	<b>4.578.400</b>
Andre tilgodehavender .....		0	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		347.004	142.225
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>347.004</b>	<b>142.225</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.925.404</b>	<b>4.720.625</b>

# Balance 30. juni 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		698.238	661.352
Overført resultat .....		583.163	353.363
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.406.401</b>	<b>1.139.715</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		196.939	186.535
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>196.939</b>	<b>186.535</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		802.502	1.209.163
Deposita .....		261.667	272.586
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.064.169</b>	<b>1.481.749</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		68.751	102.340
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		1.723.556	1.304.681
Skyldig selskabsskat .....		84.500	171.679
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		381.088	333.926
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.257.895</b>	<b>1.912.626</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.322.064</b>	<b>3.394.375</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.925.404</b>	<b>4.720.625</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	661.352	353.363	0	1.139.715
Betalt udbytte .....				0	0
Værdireguleringer af egenkapitalen .....		47.290			47.290
Andre værdireguleringer af egenkapitalen .....		-10.404			-10.404
Årets resultat .....			229.800	0	229.800
Egenkapital, ultimo .....	125.000	698.238	583.163	0	1.406.401

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

### Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme

Indregning af af investeringsejendommene er sket til dagsværdi. Dagsværdi er skønnet fastsat med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau og forventede salgs- og lejepriser, samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Ejendommene udlejes til forretning.

Der er anvendt et afkastkrav på 5,9 for den laveste ejendom til 9,2 for den højeste af de 4 ejendomme, svarende til det udbud af ejendomme af denne type i området. Hvis afkastprocenten var gennemsnitligt 0,25 højere eller lavere, ville den samlede dagsværdi for ejendommene have ændret sig med ca. tkr. 300-350 i op- eller nedadgående retning.

De faktorer, som er anvendt, er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt ved vurderingen af afkastkravene. Ejendomsmarkedet har de seneste år været præget af svagt positiv konjunkturudvikling, men markedet for butiksejendomme i Københavnsområdet er stagnerende., hvilket har givet givet udslag i stabile priser og omsætning af ejerboliger.

Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme med butikker marginalt større end normalt.

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	39204	26815
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>39204</b>	<b>26815</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	4014278
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4014278</b>
Opskrivninger primo	847887
Årets opskrivning	47290
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>895177</b>
Af- og nedskrivning primo	-283765
Årets afskrivning	-47290
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-331055</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4578400</b>
Offentlig ejendomsværdi (1/10 2018) udgør kr. 3.200.000	
heraf grundværdi kr. 483.000.	

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede gæld til realkredit tkr. 871, forfalder ca. tkr. 499 ud over 5 år efter regnskabsårets udløb.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0