

1803 EJENDOMME ApS

Holbergsgade 17, 1 th
1057 København K

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

04/12/2018

Søren Westergaard Nielsen
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

CVR-nr: 32673236
Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

Revisor CENTRUM REVISION Registrerede revisorer

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for tiden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for 1803 Ejendomme ApS.

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

Selskabet har fravalgt revision og betingelserne herfor er fortsat opfyldte.

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

Årsrapporten indstilles hermed til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/11/2018

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 regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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, 30/11/2018

Henrik Søeborg , mne3024
Registreret revisor C.M.A.
CENTRUM REVISION Registrerede revisorer
CVR: 14548599

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen 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. og 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 pålignet 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 nominel 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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		395.367	382.298
Andre driftsomkostninger		-165.900	-140.765
Resultat af ordinær primær drift		229.467	241.533
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-21.499	-24.290
Ordinært resultat før skat		207.968	217.243
Skat af årets resultat	1	-26.815	-60.518
Årets resultat		181.153	156.725
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		181.153	156.725
I alt		181.153	156.725

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		4.578.400	4.378.400
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.578.400	4.378.400
Anlægsaktiver i alt		4.578.400	4.378.400
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender i alt		0	0
Likvide beholdninger		142.225	201.071
Omsætningsaktiver i alt		142.225	201.071
Aktiver i alt		4.720.625	4.579.471

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		661.352	624.466
Overført resultat		353.363	172.211
Egenkapital i alt		1.139.715	921.677
Hensættelse til udskudt skat		186.535	176.131
Hensatte forpligtelser i alt		186.535	176.131
Gæld til realkreditinstitutter		1.209.163	1.057.310
Deposita		272.586	282.077
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.481.749	1.339.387
Gæld til realkreditinstitutter		102.340	109.800
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.304.681	1.575.806
Skyldig selskabsskat		171.679	144.864
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		333.926	311.806
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.912.626	2.142.276
Gældsforpligtelser i alt		3.394.375	3.481.663
Passiver i alt		4.720.625	4.579.471

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	624.466	172.210	921.676
Værdireguleringer af egenkapitalen		-10.404		-10.404
Årets resultat			181.153	181.153
Årets opskrivning		47.290		47.290
Egenkapital, ultimo	125.000	661.352	353.363	1.139.715

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	26815	60518
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>26815</u>	<u>60518</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3814278
Tilgang	200000
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>4014278</u>
Opskrivninger primo	800597
Årets opskrivning	47290
Opskrivninger ultimo	<u>847887</u>
Af- og nedskrivning primo	-236475
Årets afskrivning	-47290
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-283765</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4578400</u>
Offentlig ejendomsværdi (1/10 2017) udgør kr. 3.200.000	
heraf grundværdi kr. 483.000.	

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede gæld til realkredit tkr. 1.311, forfalder ca. tkr. 739 ud over 5 år efter regnskabsårets udløb.

4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Indregning 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).

Der er anvendt et afkastkrav på 6,2 for den laveste ejendom til 9,1 for den højeste af selskabets 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 sig udslag i stabile priser og omsætning af ejerboliger.

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

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.