

1803 EJENDOMME ApS

Holbergsgade 17, 1 th
1057 København K

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/11/2016

Søren Westergaard
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 32673236
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

Revisor CENTRUM REVISION Registrerede revisorer

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for tiden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for 1803 Ejendomme ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision og betingelserne herfor er fortsat opfyldte.

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 hermed til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29/11/2016

Direktion

Søren Westergaard Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i 1803 Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for 1803 Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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, 29/11/2016

Henrik Søeborg
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 anskaffelsværdi 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 udfra 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 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		338.194	295.468
Andre driftsomkostninger		-392.190	-38.503
Resultat af ordinær primær drift		-53.996	256.965
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-25.730	-22.259
Ordinært resultat før skat		-79.726	234.706
Skat af årets resultat	1	0	-34.216
Årets resultat		-79.726	200.490
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	141.957
Overført resultat		-79.726	58.533
I alt		-79.726	200.490

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		4.378.400	4.378.400
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.378.400	4.378.400
Anlægsaktiver i alt		4.378.400	4.378.400
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			0
Andre tilgodehavender		0	225.000
Tilgodehavender i alt		0	225.000
Likvide beholdninger		218.521	983.299
Omsætningsaktiver i alt		218.521	1.208.299
Aktiver i alt		4.596.921	5.586.699

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		587.580	706.017
Overført resultat		15.486	95.212
Egenkapital i alt	3	728.066	926.229
Hensættelse til udskudt skat		165.727	0
Hensatte forpligtelser i alt		165.727	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.167.064	1.269.060
Modtagne forudbetalinger fra kunder		259.031	300.388
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.426.095	1.569.448
Gæld til realkreditinstitutter		103.813	105.630
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.848.806	2.293.806
Skyldig selskabsskat		84.346	84.346
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		240.068	607.240
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.277.033	3.091.022
Gældsforpligtelser i alt		3.703.128	4.660.470
Passiver i alt		4.596.921	5.586.699

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	0	34216
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>34216</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>3814278</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>3814278</u>
Opskrivninger primo	706017
Årets opskrivning	47290
Opskrivninger ultimo	<u>753307</u>
Af- og nedskrivning primo	-141895
Årets afskrivning	-47290
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-189185</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4378400</u>

Offentlig ejendomsværdi (1/10 2015) udgør kr. 3.200.000
heraf grundværdi kr. 483.000.

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoop-skrivning af aktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125000	706017	95212	0	926229
Årets opskrivning		47290			47290
Regulering for udskudt skat		-165727			-165727
Årets resultat		0	-79726	0	-79726
Egenkapital ultimo	125000	587580	15486	0	728066

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede gæld tkr. 1.270, forfalder ca. tkr. 690 ud over 5 år efter regnskabsårets udløb.

5. 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 5,4 for den laveste ejendom til 7,75 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, ville den samlede dagsværdi have været t.kr. 4.236, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 % lavere, ville værdien have været t.kr. 4.534.

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 og markedet for ejerboliger i Københavnsområdet er stigende., hvilket har givet sig udslag i stigende priser og i stigende omsætning af ejerboliger.

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

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

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