

# 1803 EJENDOMME ApS

Holbergsgade 17, 1 th  
1057 København K

Årsrapport  
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

12/12/2017

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

CVR-nr:                    32673236  
Regnskabsår:            01/07/2016 - 30/06/2017

**Revisor**                    CENTRUM REVISION Registrerede revisorer

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for tiden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 07/12/2017

## **Direktion**

Søren Westergaard Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i 1803 Ejendomme ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for 1803 Ejendomme ApS for periode 1. juli 2016 til 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsafleggelse til at assistere ledelsen med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab 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 ledelsens 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, ledelsen 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, 07/12/2017

Henrik Søbørg  
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 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>382.298</b>	<b>338.194</b>
Andre driftsomkostninger .....		-140.765	-392.190
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>241.533</b>	<b>-53.996</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-24.290	-25.730
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>217.243</b>	<b>-79.726</b>
Skat af årets resultat .....	1	-60.518	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>156.725</b>	<b>-79.726</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		0	0
Overført resultat .....		156.725	-79.726
<b>I alt .....</b>		<b>156.725</b>	<b>-79.726</b>

# Balance 30. juni 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		4.378.400	4.378.400
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>4.378.400</b>	<b>4.378.400</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.378.400</b>	<b>4.378.400</b>
Andre tilgodehavender .....		0	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		201.071	218.521
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>201.071</b>	<b>218.521</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.579.471</b>	<b>4.596.921</b>

# Balance 30. juni 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		624.466	587.580
Overført resultat .....		172.211	15.486
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>921.677</b>	<b>728.066</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		176.131	165.727
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>176.131</b>	<b>165.727</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.057.310	1.167.064
Deposita .....		282.077	259.031
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.339.387</b>	<b>1.426.095</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		109.800	103.813
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		1.575.806	1.848.806
Skyldig selskabsskat .....		144.864	84.346
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		311.806	240.068
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.142.276</b>	<b>2.277.033</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.481.663</b>	<b>3.703.128</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.579.471</b>	<b>4.596.921</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	587.580	15.486	728.066
Årets resultat .....			156.725	156.725
Årets opskrivning .....		36.886		36.886
Egenkapital, ultimo .....	125.000	624.466	172.211	921.677

I beløbet for årets opskrivning er fratrukket hensættelse til udskudt skat med kr. 10.404.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	60518	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>60518</u>	<u>0</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3814278
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3814278</u></b>
Opskrivninger primo	753307
Årets opskrivning	47290
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>800597</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-189185
Årets afskrivning	-47290
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-236475</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>4378400</u></b>
Offentlig ejendomsværdi (1/10 2016) udgør kr. 3.200.000 heraf grundværdi kr. 483.000.	

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede gæld til realkredit tkr. 1.167, forfalder ca. tkr. 580 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 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.

#### **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

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