

# 1803 EJENDOMME ApS

Holbergsgade 17 1 th  
1057 København K

Årsrapport  
1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/12/2020**

---

**Søren Westergaard**  
**Dirigent**

---

**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:        01/07/2019 - 30/06/2020

**Revisor**                 CENTRUM REVISION Registrerede revisorer

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2019 - 30. juni 2020 for 1803 EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles hermed til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 01/12/2020

## **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 2019 - 30. juni 2020 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, 01/12/2020

Henrik Søbørg , 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.

## **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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne; nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, fremmed assistance, distributionsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger, der omfatter reklame, administration, lokaler, småanskaffelser mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### 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 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. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1		
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>421.179</b>	<b>384.745</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-47.290	-47.290
Andre driftsomkostninger .....		-18.989	-32.015
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>354.900</b>	<b>305.440</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-11.477	-36.436
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>343.423</b>	<b>269.004</b>
Skat af årets resultat .....	2	-57.795	-39.204
<b>Årets resultat .....</b>		<b>285.628</b>	<b>229.800</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		285.628	229.800
<b>I alt .....</b>		<b>285.628</b>	<b>229.800</b>

# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 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>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		21.896	0
Andre tilgodehavender .....			0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>21.896</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		665.117	347.004
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>687.013</b>	<b>347.004</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.265.413</b>	<b>4.925.404</b>

# Balance 30. juni 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		735.124	698.238
Overført resultat .....		868.791	583.163
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.728.915</b>	<b>1.406.401</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		207.343	196.939
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>207.343</b>	<b>196.939</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		732.582	802.502
Deposita .....		267.938	261.667
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.000.520</b>	<b>1.064.169</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		71.385	68.751
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		1.584.056	1.723.556
Skyldig selskabsskat .....		142.295	84.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		530.899	381.088
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.328.635</b>	<b>2.257.895</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.329.155</b>	<b>3.322.064</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.265.413</b>	<b>4.925.404</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	<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	698.238	583.163	0	1.406.401
Betalt udbytte .....				0	0
Årets resultat .....			285.628	0	285.628
Årets opskrivning .....		47.290			47.290
Tilbageførte opskrivninger i året ..		-10.404			-10.404
Egenkapital, ultimo .....	125.000	735.124	868.791	0	1.728.915

# 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 6,3 for den laveste ejendom til 9,1 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>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	57795	39204
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>57795</b>	<b>39204</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	895177
Årets opskrivning	47290
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>942467</b>
Af- og nedskrivning primo	-331055
Årets afskrivning	-47290
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-378345</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4578400</b>
Offentlig ejendomsværdi (1/10 2019) udgør kr. 3.200.000	
heraf grundværdi kr. 483.000.	

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede gæld til realkredit tkr. 804, forfalder ca. tkr. 682 ud over 5 år efter regnskabsårets udløb.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0