

Ejendomsselskabet SF ApS  
Rahbeks Have 1  
4300 Holbæk

CVR-nr: 32 88 41 21

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2017 til 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den / 2018

Aydin Kayhan  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet SF ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. maj 2018

Direktion:

Aydin Kayhan

**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet SF ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet SF ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 FSR - danske revisors Ethiske 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.

Kalundborg, den 31. maj 2018

**Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S**

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26399610

Carsten Nielsen

Registreret revisor

MNE nr. mne16665

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ejendomsselskabet SF ApS  
Rahbeks Have 1  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 32 88 41 21  
Stiftet: 27. april 2010  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Aydin Kayhan

**Revisor**

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
Vestre Havneplads 13, 2. sal  
4400 Kalundborg

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af huslejeindtægter.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet SF ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter forbrug af handelsvarer og færdigvarer for årets solgte varer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN**

**Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen er optaget til anskaffelsessum.

Der foretages ikke afskrivning

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

**Finansielle anlægsaktiver**

**Andre tilgodehavender - deposita**

Depositata måles til anskaffelsespris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Egenkapital**

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.



Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

**Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
Nettoomsætning	895.291	882.542
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-428.722	-412.278
Andre eksterne omkostninger	-68.132	-13.194
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>398.437</b>	<b>457.070</b>
Andre finansielle omkostninger	-179.171	-190.358
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>219.266</b>	<b>266.712</b>
Skat af årets resultat	-48.688	-59.378
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>170.578</b>	<b>207.334</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	170.578	207.334
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>170.578</b>	<b>207.334</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	12.800.000	12.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.800.000</b>	<b>12.800.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>12.800.000</b>	<b>12.800.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-1	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	991.650	1.037.865
<b>Tilgodehavender</b>	<b>991.649</b>	<b>1.037.866</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>991.649</b>	<b>1.037.866</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>13.791.649</b>	<b>13.837.866</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	916.254	916.254
Overført resultat	968.332	797.755
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>1.964.586</b>	<b>1.794.009</b>
Hensættelse til udskudt skat	262.905	262.905
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>262.905</b>	<b>262.905</b>
Prioritetsgæld	9.278.568	9.388.063
Deposita	196.677	195.723
Periodeafgrænsningsposter	36.487	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.511.732</b>	<b>9.583.786</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	108.868	108.868
Kreditinstitutter	1.628.437	1.823.911
Leverandører af varer og tjenesteydelser	270.933	199.509
Selskabsskat	16.688	37.378
Anden gæld	27.500	27.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.052.426</b>	<b>2.197.166</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>11.564.158</b>	<b>11.780.952</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>13.791.649</b>	<b>13.837.866</b>

## NOTER

		2017	2016
<b>1 Selskabets væsentligste aktivitet</b>			
Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.			
<b>2 Egenkapital</b>	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	916.254	0	916.254
Overført resultat	797.754	170.578	968.332
	<u>1.794.008</u>	<u>170.578</u>	<u>1.964.586</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Carsten Nielsen

---

Som Registreret revisor  
RID: 1059477860054  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2018 kl.: 12:15:44  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Aydin Kayhan

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-348055579773  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2018 kl.: 15:20:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Aydin Kayhan

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-348055579773  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2018 kl.: 15:20:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 073e6d92gnKU12027777

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).