

Ejendomsselskabet SF ApS  
Rahbeks Have 1  
4300 Holbæk

CVR-nr: 32 88 41 21

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2018 til 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den / 2019

Aydin Kayhan  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. maj 2019

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 2018 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 2019

**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.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet SF ApS for 2018 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**

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.

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

Deposita måles til anskaffelsespris.

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 gælds metode 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
Nettoomsætning	911.942	895.291
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-274.121	-428.722
Andre eksterne omkostninger	-20.654	-68.132
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>617.167</b>	<b>398.437</b>
Andre finansielle omkostninger	-144.126	-179.171
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>473.041</b>	<b>219.266</b>
Skat af årets resultat	-104.236	-48.688
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>368.805</b>	<b>170.578</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	368.805	170.578
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>368.805</b>	<b>170.578</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

	2018	2017
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 hos tilknyttede virksomheder	629.520	991.649
<b>Tilgodehavender</b>	<b>629.520</b>	<b>991.649</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>629.520</b>	<b>991.649</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>13.429.520</b>	<b>13.791.649</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	916.254	916.254
Overført resultat	1.337.137	968.332
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>2.333.391</b>	<b>1.964.586</b>
Hensættelse til udskudt skat	262.905	262.905
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>262.905</b>	<b>262.905</b>
Prioritetsgæld	8.908.347	9.278.568
Deposita	198.264	196.677
Periodeafgrænsningsposter	40.273	36.487
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.146.884</b>	<b>9.511.732</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	108.868	108.868
Kreditinstitutter	1.430.052	1.628.437
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.907	270.933
Selskabsskat	85.238	16.688
Anden gæld	41.275	27.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.686.340</b>	<b>2.052.426</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>10.833.224</b>	<b>11.564.158</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>13.429.520</b>	<b>13.791.649</b>

## NOTER

		2018	2017
<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	968.332	368.805	1.337.137
	<u>1.964.586</u>	<u>368.805</u>	<u>2.333.391</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  
På vegne af Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
RID: 1059477860054  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2019 kl.: 11:39:09  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Aydin Kayhan

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-348055579773  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2019 kl.: 21:28:02  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Aydin Kayhan

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-348055579773  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2019 kl.: 21:28:02  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: af8b530bmssP23585185

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).