

EJENDOMSSELSKABET ASTERSVEJ ApS

Struergade 12, 1 th
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/03/2019

Jan Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSELSKABET ASTERSVEJ ApS Struergade 12, 1 th 2630 Taastrup e-mailadresse: jan@jh-revision.dk CVR-nr: 33754183 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
Bankforbindelse	Nykredit Bank Københavnsvej 45 4000 Roskilde

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2018 for Ejendomsselskabet Astersvej ApS og indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen har i lighed med tidligere år besluttet at fravælge revision.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, men er ikke revideret.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Taastrup, den 12/03/2019

Direktion

Jan Georg Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten

Der er ikke fremkommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 354.822, og selskabets balance pr. 31/12 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.477.516.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er i lighed med tidligere år aflagt efter følgende regnskabspraksis:

Generelt om indregning og måling:

Indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

Aktiver og forpligtelser måles principielt til kostpris, eller til dagsværdi, hvis denne værdi er lavere end kostprisen.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser i henhold til de beskrevne regnskabsprincipper for de enkelte regnskabsposter.

Resultatopgørelsen.

Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Værdireguleringer:

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteudgifter samt samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat:

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Selskabet er sambeskattet med en dansk modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skatten består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat. Årets skat og udskudt skat er afsat med 22%.

Balancen.**Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål af opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og / eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gæld:

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		435.949	423.742
Andre eksterne omkostninger		-96.555	-90.795
Bruttoresultat		339.394	332.947
Resultat af ordinær primær drift		339.394	332.947
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	281.164
Andre finansielle indtægter		2.543	0
Øvrige finansielle omkostninger		-13.569	-26.373
Ordinært resultat før skat		428.368	587.738
Skat af årets resultat	1	73.546	-147.774
Årets resultat		354.822	439.964
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		125.000	150.000
Overført resultat		229.822	289.964
I alt		354.822	439.964

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		5.300.000	5.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.300.000	5.200.000
Anlægsaktiver i alt		5.300.000	5.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		132.363	144.390
Andre tilgodehavender		20.000	0
Tilgodehavender i alt		152.363	144.390
Likvide beholdninger		61.669	59.863
Omsætningsaktiver i alt		214.032	204.253
Aktiver i alt		5.514.032	5.404.253

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		2.352.516	2.122.695
Forslag til udbytte		125.000	150.000
Egenkapital i alt		3.477.516	3.272.695
Hensættelse til udskudt skat		456.566	447.590
Hensatte forpligtelser i alt		456.566	447.590
Gæld til realkreditinstitutter		1.291.044	1.393.301
Deposita		129.871	107.625
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.420.915	1.500.926
Gæld til realkreditinstitutter		102.208	102.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		56.827	81.042
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		159.035	183.042
Gældsforpligtelser i alt		1.579.950	1.683.968
Passiver i alt		5.514.032	5.404.253

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	100.000	2.122.694	150.000	3.272.694
Betalt udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets resultat	0	229.822	125.000	354.822
Egenkapital, ultimo	100.000	2.352.516	125.000	3.477.516

Anpartskapitalen udgør nom. kr. 1.000.000, fordelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018
	kr.
<hr/>	
Skat af årets resultat kan specificeres således:	
Skat af årets skattepligtige indkomst	64.570
Ændring i udskudt skat	8.976
	73.546
	<hr/>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
<hr/>	
Kostpris primo	3.666.164
Tilgang, forbedringer	0
Kostpris pr. 31/12 2018	3.666.164
	<hr/>
Værdireguleringer	
Værdireguleringer primo	1.533.836
Årets værdireguleringer	100.000
	1.633.836
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2018	5.300.000
	<hr/>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Ejendommens normale driftsresultat	374.269
Forrentningskrav	7%

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Nom.gæld	Afdrag i	Forfalden	Kursværdi
	pr. 31/12	2019	efter 5 år	pr. 31/12
	2018			2018
Nykredit, 0,155% p.a.	1.393.252	102.208	880.342	1.448.001
	1.393.252	102.208	880.342	1.448.001
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J. H. Revision ApS (administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter, royalties, som forfalder til betaling efter statusdagen.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen matr. nr. 7 hd, Sdr. Køge:

Der er på ejendommen tinglyst et pantebrev på kr. 1.955.000, som ligger til sikkerhed for prioritetslån hos Nykredit. Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 5.300.000. Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0