

Ejendomme.dk ApS

CVR nr.: 34091846

**Dronning Olgas Vej 43A
2000 Frederiksberg**

Årsrapport 2017/18 (7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 3. december 2018

Dirigent
Carsten Ågård

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning 1

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 2

Ledelsesberetning 3

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 4

Resultatopgørelse 7

Balance 8

Noter 10

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Ejendomme.dk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. december 2018

I direktionen:

Carsten Ågård

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomme.dk ApS Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
	CVR nr.	34091846
	Stiftet:	23. december 2011
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Carsten Ågård	
Pengeinstitut	Sydbank	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er som forventet.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 regnskabspost nedenfor.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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:

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1	118.057	112.910
Afskrivninger	2	<u>-38.314</u>	<u>-38.314</u>
Driftsresultat		79.743	74.596
Finansielle omkostninger	3	<u>-48.567</u>	<u>-38.904</u>
Ordinært resultat før skat		31.176	35.692
Skat af årets resultat	4	<u>-14.223</u>	<u>-7.851</u>
Årets resultat		16.953	27.841
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		16.953	27.841
Udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt		16.953	27.841

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Grunde og bygninger		1.668.586	1.706.900
Materielle anlægsaktiver	5	1.668.586	1.706.900
Anlægsaktiver		1.668.586	1.706.900
Tilgodehavender fra salg		15.197	8.413
Andre tilgodehavender		0	9.604
Udskudt skatteaktiv		54.366	45.937
Tilgodehavender		69.563	63.954
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver		69.563	63.954
Aktiver i alt		1.738.149	1.770.854

Balance 30. september

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		80.662	63.709
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	6	<u>160.662</u>	<u>143.709</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.021.238	1.121.924
Deposita		94.000	94.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		269.866	259.302
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.385.104</u>	<u>1.475.226</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	9	82.000	82.000
Gæld til pengeinstitutter		28.530	31.308
Skyldig selskabsskat	7	15.270	27.501
Anden gæld		66.583	11.110
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>192.383</u>	<u>151.919</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.577.487</u>	<u>1.627.145</u>
Passiver i alt		<u>1.738.149</u>	<u>1.770.854</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Afskrivninger		
Bygninger og grunde	38.314	38.314
	<u>38.314</u>	<u>38.314</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.564	0
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	12.559	12.163
Renteomkostninger til pengeinstitutter	24.511	26.741
Renter af skat	933	0
	<u>48.567</u>	<u>38.904</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	15.270	16.280
Regulering skat tidligere år	7.382	0
Årets regulering af udskudt skat	-8.429	-8.429
	<u>14.223</u>	<u>7.851</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.915.705	1.915.705
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>1.915.705</u>	<u>1.915.705</u>
Afskrivninger primo	208.805	170.491
Årets afskrivninger	38.314	38.314
Afskrivninger ultimo	<u>247.119</u>	<u>208.805</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.668.586</u>	<u>1.706.900</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
6 Egenkapital		
Anpartskapital primo	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat primo	63.709	35.868
Forslag til årets resultatfordeling	<u>16.953</u>	<u>27.841</u>
Overført resultat ultimo	<u>80.662</u>	<u>63.709</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>160.662</u>	<u>143.709</u>
Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A-anparter, 80 stk. a nom. 1.000 kr.	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
7 Skyldig selskabsskat		
Selskabsskat primo	27.501	42.830
Årets beregnede skat	15.270	16.280
Betalt i året	<u>-27.501</u>	<u>-31.609</u>
	<u>15.270</u>	<u>27.501</u>
8 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	-45.937	-37.508
Regulering af udskudt skat i året	<u>-8.429</u>	<u>-8.429</u>
	<u>-54.366</u>	<u>-45.937</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	696.238	796.924
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>325.000</u>	<u>325.000</u>
Langfristet del	1.021.238	1.121.924
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>82.000</u>	<u>82.000</u>
	<u>1.103.238</u>	<u>1.203.924</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til SydBank 400 tkr. er der givet ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.669 tkr.

Til sikkerhed for gæld til DLR 803 tkr. er der givet ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.669 tkr.