

Ejendomme.dk ApS

CVR nr.: 34091846

Dronning Olgas Vej 43A
2000 Frederiksberg

Årsrapport 2018/19 (8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 16. februar 2020

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 2019 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 2019 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. februar 2020

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 2018 - 30. september 2019
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 salgsmkostninger 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 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1	99.391	118.057
Afskrivninger	3	-38.314	-38.314
Driftsresultat		61.077	79.743
Finansielle omkostninger	4	-51.809	-48.567
Ordinært resultat før skat		9.268	31.176
Skat af årets resultat	5	-2.021	-14.223
Årets resultat		7.247	16.953
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.247	16.953
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		7.247	16.953

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Grunde og bygninger		1.630.272	1.668.586
Materielle anlægsaktiver	6	1.630.272	1.668.586
Anlægsaktiver		1.630.272	1.668.586
Tilgodehavender fra salg		0	15.197
Udskudt skatteaktiv		62.795	54.366
Tilgodehavender		62.795	69.563
Omsætningsaktiver		62.795	69.563
Aktiver i alt		1.693.067	1.738.149

Balance 30. september

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		87.909	80.662
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	7	<u>167.909</u>	<u>160.662</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10	940.406	1.021.238
Deposita		94.000	94.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		<u>290.458</u>	<u>269.866</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.324.864</u>	<u>1.385.104</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	10	80.000	82.000
Gæld til pengeinstitutter		18.754	28.530
Skyldig selskabsskat	8	21.720	15.270
Anden gæld		<u>79.820</u>	<u>66.583</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>200.294</u>	<u>192.383</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.525.158</u>	<u>1.577.487</u>
Passiver i alt		<u>1.693.067</u>	<u>1.738.149</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Der har været 1 beskæftigede i året.		
3 Afskrivninger		
Bygninger og grunde	38.314	38.314
	<u>38.314</u>	<u>38.314</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	20.592	10.564
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	11.657	12.559
Renteomkostninger til pengeinstitutter	19.434	24.511
Renter af skat	126	933
	<u>51.809</u>	<u>48.567</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.450	15.270
Regulering skat tidligere år	0	7.382
Årets regulering af udskudt skat	-8.429	-8.429
	<u>2.021</u>	<u>14.223</u>
6 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	247.119	208.805
Årets afskrivninger	38.314	38.314
Afskrivninger ultimo	<u>285.433</u>	<u>247.119</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.630.272</u>	<u>1.668.586</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
7 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	80.662	63.709
Forslag til årets resultatfordeling	<u>7.247</u>	<u>16.953</u>
Overført resultat ultimo	<u>87.909</u>	<u>80.662</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>167.909</u>	<u>160.662</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>
8 Skyldig selskabsskat		
Selskabsskat primo	15.270	27.501
Årets beregnede skat	10.450	15.270
Betalt i året	<u>-4.000</u>	<u>-27.501</u>
	<u>21.720</u>	<u>15.270</u>
9 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	-54.366	-45.937
Regulering af udskudt skat i året	<u>-8.429</u>	<u>-8.429</u>
	<u>-62.795</u>	<u>-54.366</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	620.406	696.238
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>320.000</u>	<u>325.000</u>
Langfristet del	940.406	1.021.238
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>80.000</u>	<u>82.000</u>
	<u>1.020.406</u>	<u>1.103.238</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til SydBank 350 tkr. er der givet ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 1.630 tkr.

Til sikkerhed for gæld til DLR 691 tkr. er der givet ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 1.630 tkr.

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 Ågård

Som Direktør
RID: 57626461
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2020 kl.: 08:59:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Carsten Ågård

Som Dirigent
RID: 57626461
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2020 kl.: 08:59:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 39ac654eRHSZ50381345

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.