

ACCOUNTA

Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS

Årsrapport 2016

CVR.Nr. 35 22 64 94

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2017

Steffen Wulff

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Revision er fravalgt, og jeg erklærer, at jeg anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 31. maj 2017

Direktion

Steffen Wulff
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af virksomhedens 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 og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet med tilhørende noter i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR - danske revisors Etiske 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 til os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 31. maj 2017

Accounta
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Ivan Kjeldsen
statsautoriseret revisor

CVR.Nr. 30 61 37 91

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS Præstøvej 143 4700 Næstved CVR-nr.: 35 22 64 94 Hjemsted: Næstved Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet består i køb og udlejning af fast ejendom
Direktion	Steffen Wulff
Revisorforbindelse	Accounta statsautoriseret revisionsanpartsselskab Slagelsevej 25A 4700 Næstved

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis i henhold til årsregnskabsloven for en klasse B-virksomhed.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

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 kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skatter

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.

Udskudt skat (latent skat) af dagsværdireguleringer føres i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der foretages måling (værdiansættelse) af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri opgøres dagsværdien efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel på baggrund af ejendommens budgetterede nettoresultat og en afkastprocent, kapitaliseringsfaktor.

Kapitaliseringsfaktoren er fastlagt ud fra ledelsens vurdering af markedesafkast, herunder ejendommens beliggenhed og vurderet risiko. For indeværende år er anvendt et afkastkrav på 7,5% p.a.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
1 Bruttoresultat	58.477	50.464
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær primær drift	58.477	50.464
Finansielle omkostninger	<u>-46</u>	<u>-7.004</u>
Resultat før skat	58.431	43.460
3 Skat af årets resultat	<u>-14.608</u>	<u>-11.032</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>43.823</u>	<u>32.428</u>

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>43.823</u>	<u>32.428</u>
Disponeret i alt	<u>43.823</u>	<u>32.428</u>

Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
2 Investeringsejendomme	821.938	821.938
Materielle anlægsaktiver i alt	821.938	821.938
ANLÆGSAKTIVER I ALT	821.938	821.938
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Igangværende arbejder	197.360	193.909
Periodeafgrænsningsposter	3.820	3.705
Tilgodehavender i alt	201.180	197.614
Likvide beholdninger i alt	1.441	4.273
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	202.621	201.887
AKTIVER I ALT	1.024.559	1.023.825

Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL		
4 Selskabskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	366.636	322.813
	446.636	402.813
EGENKAPITAL I ALT		
3 Hensættelse til udskudt skat	75.000	75.000
	75.000	75.000
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	371.552	434.250
	371.552	434.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Kortfristet del af langfristet gæld	50.000	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.000	3.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	27.983	22.982
3 Selskabsskat	26.138	11.530
Anden gæld	24.250	24.250
	131.371	111.762
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	502.923	546.012
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		
	1.024.559	1.023.825
PASSIVER I ALT		
6 Pantsætninger og sikkerhedstillelser		

Noter

1. Personalemkostninger

Selskabet har ud over direktionen ingen ansatte. Direktionen er ulønnet.

2. Investeringsejendomme

	<u>2016</u>
Kostpris 1. januar 2016	469.498
Tilgang til kostpris	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>469.498</u>
Dagsværdiregulering pr. 1. januar 2016	352.440
Årets dagsværdiregulering	<u>0</u>
Dagsværdiregulering pr. 31. december 2016	<u>352.440</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2016	<u>821.938</u>

3. Selskabsskat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	14.608	10.865
Regulering af udskudt skat, tidsmæssige afvigelser	0	0
Udskudt skat af dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
	<u>14.608</u>	<u>10.865</u>

4. Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	322.813	0	402.813
Forslag til resultatdisponering	<u> </u>	<u>43.823</u>	<u>0</u>	<u>43.823</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>80.000</u>	<u>366.636</u>	<u>0</u>	<u>446.636</u>

Selskabet er stiftet den 1. april 2013 ved kontant indskud af kr. 80.000. Der er siden stiftelsen ikke sket ændringer i selskabskapitalen.

Noter, fortsat

5. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder 200 tkr. til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 422 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 822 tkr.