

ACCOUNTA

Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS

Årsrapport 2017

CVR.Nr. 35 22 64 94

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. maj 2018

---

Steffen Wulff

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om assistance	2
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
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 2017 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 25. maj 2018

### **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 - 31. december 2017 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 25. maj 2018

*Accounta*  
*Statsautoriseret revisionsanpartsselskab*  
CVR.Nr. 30 61 37 91

Ivan Kjeldsen  
statsautoriseret revisor  
(MNE.NR. 10797)

## Selskabsoplysninger

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

## **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 finansiel 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>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
1 <b>Bruttoresultat</b>	<b>59.943</b>	<b>58.477</b>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Resultat af ordinær primær drift	59.943	58.477
Finansielle omkostninger	-13.817	-46
Resultat før skat	46.126	58.431
3 Skat af årets resultat	-10.280	-14.608
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>35.846</b>	<b>43.823</b>

## Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	35.846	43.823
Disponeret i alt	35.846	43.823

## Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
	Kr.	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2 Investeringsejendomme	821.938	821.938
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>821.938</b>	<b>821.938</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>821.938</b>	<b>821.938</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Igangværende arbejder	197.360	197.360
Periodeafgrænsningsposter	3.935	3.820
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>201.295</b>	<b>201.180</b>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.441</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>201.295</b>	<b>202.621</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.023.233</b>	<b>1.024.559</b>

## Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
	Kr.	Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
4 Selskabskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	402.482	366.636
	<b>482.482</b>	<b>446.636</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		
3 Hensættelse til udskudt skat	75.000	75.000
	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	321.526	371.552
	<b>321.526</b>	<b>371.552</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	50.000	50.000
Gæld til pengeinstitutter	8.931	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.737	3.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	30.382	27.983
3 Selskabsskat	23.925	26.138
Anden gæld	24.250	24.250
	<b>144.225</b>	<b>131.371</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		
	<b>465.751</b>	<b>502.923</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
	<b>1.023.233</b>	<b>1.024.559</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedstillelser		

## Noter

### 1. Personalemkostninger

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

### 2. Investeringsejendomme

	<u>2017</u>
Kostpris 1. januar 2017	469.498
Tilgang til kostpris	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	469.498
Dagsværdiregulering pr. 1. januar 2017	352.440
Årets dagsværdiregulering	<u>0</u>
Dagsværdiregulering pr. 31. december 2017	352.440
Bogført værdi pr. 31. december 2017	<u>821.938</u>

### 3. Selskabsskat

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.841	14.608
Skat vedrørende tidligere år	-1.561	0
Udskudt skat af dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
	<u>10.280</u>	<u>14.608</u>

### 4. Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	366.636	0	446.636
Forslag til resultatdisponering		<u>35.846</u>	<u>0</u>	<u>35.846</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u>80.000</u>	<u>402.482</u>	<u>0</u>	<u>482.482</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, 372 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 822 tkr.