

ACCOUNTA

Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS

Årsrapport 2015

CVR.Nr. 35 22 64 94

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. maj 2016

Steffen Wulff

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 20. maj 2016

Direktion

Steffen Wulff
Direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores review. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om reviewopgaver, ISRE 2400, Opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Ifølge ISRE 2400 skal vi udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Denne standard kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab i overensstemmelse med ISRE 2400 er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært omfatter forespørgsler til ledelsen og andre i virksomheden, hvor dette måtte være relevant, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurderinger af det opnåede bevis.

De handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre omfattende end de handlinger, der udføres ved en revision efter de internationale standarder for revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet ikke giver et retvisende billede af Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 20. maj 2016

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 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>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
1 Bruttoresultat	50.464	33.006
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær primær drift	50.464	33.006
Finansielle omkostninger	<u>-7.004</u>	<u>-18.069</u>
Resultat før skat	43.460	14.937
3 Skat af årets resultat	<u>-11.032</u>	<u>-3.734</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>32.428</u>	<u>11.203</u>

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>32.428</u>	<u>11.203</u>
Disponeret i alt	<u>32.428</u>	<u>11.203</u>

Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</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	193.909	108.909
Periodeafgrænsningsposter	3.705	4.611
Tilgodehavender i alt	197.614	113.520
Likvide beholdninger i alt	4.273	103.323
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	201.887	216.843
AKTIVER I ALT	1.023.825	1.038.781

Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL		
4 Selskabskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	322.813	290.385
	<u>402.813</u>	<u>370.385</u>
EGENKAPITAL I ALT		

3 Hensættelse til udskudt skat	75.000	75.000
	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		

5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	434.250	490.123
	<u>434.250</u>	<u>490.123</u>
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	22.982	21.708
3 Selskabsskat	11.530	4.315
Anden gæld	24.250	24.250
	<u>111.762</u>	<u>103.273</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		

GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		

	<u>546.012</u>	<u>593.396</u>
PASSIVER I ALT		

	<u>1.023.825</u>	<u>1.038.781</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedstillelser		

Noter

1. Personalemkostninger

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

2. Investeringsejendomme

	<u>2015</u>
Kostpris 1. januar 2015	469.498
Tilgang til kostpris	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015 469.498
Dagsværdiregulering pr. 1. januar 2015	352.440
Årets dagsværdiregulering	<u>0</u>
Dagsværdiregulering pr. 31. december 2015 352.440
Bogført værdi pr. 31. december 2015	<u>821.938</u>

3. Selskabsskat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.865	3.734
Regulering af udskudt skat, tidsmæssige afvigelser	0	0
Udskudt skat af dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
	<u>10.865</u>	<u>3.734</u>

4. Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	290.385	0	370.385
Forslag til resultatdisponering	<u> </u>	<u>32.428</u>	<u>0</u>	<u>32.428</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>80.000</u>	<u>322.813</u>	<u>0</u>	<u>402.813</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, 488 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 822 tkr.