

ACCOUNTA

Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS

Årsrapport 2019

CVR.Nr. 35 22 64 94

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. august 2020

---

Anne Marie Halling Wulff

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om assistance	2
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</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 2019 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. august 2020

### **Direktion**

Anne Marie Halling 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 2019 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. august 2020

*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 Sandstien 6 4160 Herlufmagle  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>	Anne Marie Halling 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. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt note om anlægsaktiver.

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 gældsmetode 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>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
1 <b>Bruttoresultat</b>	<b>89.381</b>	<b>14.857</b>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær primær drift	89.381	14.857
Finansielle omkostninger	<u>-25.078</u>	<u>-27.016</u>
Resultat før skat	64.303	-12.159
3 Skat af årets resultat	<u>-16.076</u>	<u>-1.538</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>48.227</u></b>	<b><u>-13.697</u></b>

## Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>48.227</u>	<u>-13.697</u>
Disponeret i alt	<b><u>48.227</u></b>	<b><u>-13.697</u></b>

## Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
	Kr.	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2 Investeringsejendomme	1.997.938	1.997.938
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.997.938</b>	<b>1.997.938</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.997.938</b>	<b>1.997.938</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	4.000
Periodeafgrænsningsposter	4.050	4.050
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.050</b>	<b>8.050</b>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1</b>	<b>574</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.051</b>	<b>8.624</b>
<b>A K T I V E R I A L T</b>	<b>2.001.989</b>	<b>2.006.562</b>

## Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
	Kr.	Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
4 Selskabskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	437.012	388.785
	<b>517.012</b>	<b>468.785</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	196.975	264.672
	<b>196.975</b>	<b>264.672</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	60.000	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.249	29.797
3 Selskabsskat	12.076	0
Anden gæld	1.039.677	1.118.308
	<b>1.213.002</b>	<b>1.198.105</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
	<b>1.409.977</b>	<b>1.462.777</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		
	<b>2.001.989</b>	<b>2.006.562</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
6 Pantsætninger og sikkerhedstillelser		

## Noter

### 1. Personalemkostninger

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

### 2. Investeringsejendomme

	<u>2019</u>
Kostpris 1. januar 2019	1.645.498
Tilgang til kostpris	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>1.645.498</u>
Dagsværdiregulering pr. 1. januar 2019	352.440
Årets dagsværdiregulering	<u>0</u>
Dagsværdiregulering pr. 31. december 2019	<u>352.440</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2019	<u>1.997.938</u>

### 3. Selskabsskat

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	16.076	0
Skat vedrørende tidligere år	0	-1.538
Udskudt skat af dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>16.076</u>	<u>-1.538</u>

### 4. Egenkapital

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 0 tkr. til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 257 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 822 tkr.

Til sikkerhed for anden gæld til realkreditinstitutter, 996 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.176 tkr.