



Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS

Grønttorvet 6, 1. sal., 2500 Valby

CVR-nr. 36 72 63 26

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. oktober 2018.

Lasse Sixhøj Hockerup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 28. oktober 2018

Direktion

Hans-Bo Hyldig

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets 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.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 28. oktober 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Dan Rasmus Petersen

statsautoriseret revisor
mne33210

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS
Grønttorvet 6, 1. sal.
2500 Valby

CVR-nr.: 36 72 63 26
Stiftet: 23. april 2015
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Hans-Bo Hyldig

Revisor

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomserhvervelse, herunder udlejning og videresalg, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed efter direktionens skøn.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	124.709	110
1 Øvrige finansielle omkostninger	-47.456	-51
Resultat før skat	77.253	59
Skat af årets resultat	-17.028	-13
Årets resultat	60.225	46
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	60.225	46
Disponeret i alt	60.225	46

Balance 30. juni

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>2.657.501</u>	<u>2.658</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.657.501</u>	<u>2.658</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.657.501</u>	<u>2.658</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	9.750	4
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.008</u>	<u>6</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.758</u>	<u>10</u>
	Likvide beholdninger	<u>59.303</u>	<u>31</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>75.061</u>	<u>41</u>
	Aktiver i alt	<u>2.732.562</u>	<u>2.699</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	50.000	50
4 Overført resultat	122.725	62
Egenkapital i alt	172.725	112
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til pengeinstitutter	2.014.846	2.063
Deposita	43.500	39
Gæld til tilknyttede virksomheder	417.016	400
Selskabsskat	15.742	13
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.491.104	2.515
Kortfristet del af langfristet gæld	47.879	48
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	19
Selskabsskat	13.354	5
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	68.733	72
Gældsforpligtelser i alt	2.559.837	2.587
Passiver i alt	2.732.562	2.699

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	16.657	18
Andre finansielle omkostninger	30.799	33
	<u>47.456</u>	<u>51</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2017	2.657.501	2.658
Kostpris 30. juni 2018	<u>2.657.501</u>	<u>2.658</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>2.657.501</u>	<u>2.658</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i Colliers markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocent lagt til grund:

Afkastprocent 5,45 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
Ejendommen	4,45 %	3.254.361	2.657.501	596.860
Ejendommen	5,45 %	2.896.382	2.657.501	238.881
Ejendommen	6,45 %	2.245.257	2.657.501	-412.244
			30/6 2018 kr.	30/6 2017 t.kr.
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. juli 2017			50.000	50
			50.000	50
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. juli 2017			62.500	0
Årets overførte overskud eller underskud			60.225	62
			122.725	62

Noter

	30/6 2018 kr.	30/6 2017 t.kr.
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.062.725	2.111
Heraf forfalder inden for 1 år	-47.879	-48
	<u>2.014.846</u>	<u>2.063</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.063 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 2.658 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af lejeindtægter og eksterne omkostninger herunder omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.