

EJENDOMSSELSKABET AF 27/10 2008 ApS

CVR-nr.: 31777674

Rødhøjgårdsvej 118
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/02/2022

Jan Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET AF 27/10 2008 ApS
Rødhøjgårdsvej 118
2630 Taastrup
e-mailadresse: jan@janhansen.dk
CVR-nr: 31777674
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Bankforbindelse Jyske Bank
Vesterbrogade 9
1780 København K
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for EJENDOMSELSKABET AF 27/10 2008 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Taastrup , den 25/02/2022

Direktion

Jan Georg Hansen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten

Der er ikke fremkommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 228.037, og selskabets balance pr. 31/12 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.362.521.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er i lighed med tidligere år aflagt efter følgende regnskabspraksis:

Generelt om indregning og måling:

Indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

Aktiver og forpligtelser måles principielt til kostpris, eller til dagsværdi, hvis denne værdi er lavere end kostprisen.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser i henhold til de beskrevne regnskabsprincipper for de enkelte regnskabsposter.

Resultatopgørelsen.

Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter.

Værdireguleringer:

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteudgifter samt samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat:

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Selskabet er sambeskattet med en dansk modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skatten består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat. Årets skat er afsat med 22%, medens udskudt skat er afsat med 22%.

Balancen.

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål af opnå afkast

af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og / eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gæld:

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amoritseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Nettoomsætning		391.105	386.773
Andre eksterne omkostninger		-87.789	-99.426
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	275.000
Bruttoresultat		303.316	562.347
Resultat af ordinær primær drift		303.316	562.347
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			275.000
Andre finansielle indtægter		724	2.884
Øvrige finansielle omkostninger		-14.557	-19.505
Ordinært resultat før skat		289.483	545.726
Skat af årets resultat		-61.446	-118.140
Årets resultat		228.037	427.586
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	100.000
Overført resultat		228.037	327.586
I alt		228.037	427.586

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		5.500.000	5.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.500.000	5.500.000
Anlægsaktiver i alt		5.500.000	5.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	86.316
Andre tilgodehavender		48.315	37.885
Tilgodehavender i alt		48.315	124.201
Likvide beholdninger		8.587	1.322
Omsætningsaktiver i alt		56.902	125.523
AKTIVER I ALT		5.556.902	5.625.523

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		2.362.521	2.134.484
Forslag til udbytte		0	100.000
Egenkapital i alt		3.362.521	3.234.484
Hensættelse til udskudt skat		596.530	597.564
Hensatte forpligtelser i alt		596.530	597.564
Gæld til realkreditinstitutter		1.106.658	1.310.711
Deposita		193.116	192.642
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.299.774	1.503.353
Gæld til realkreditinstitutter		202.521	199.972
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		51.164	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		44.392	90.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		298.077	290.122
Gældsforpligtelser i alt		1.597.851	1.793.475
PASSIVER I ALT		5.556.902	5.625.523

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	2.134.484	100.000	3.234.484
Betalt udbytte			-100.000	-100.000
Årets resultat		228.037		228.037
Egenkapital, ultimo	1.000.000	2.362.521	0	3.362.521

Anpartskapitalen udgør nom. kr. 1.000.000, fordelt i anparter a kr. 1.000 eller multipla heraf.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JH Administration & rådgivning ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter, royalties, som forfalder til betaling efter statusdagen.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser.

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen matr. nr. 15 rf, Rødovre:

Der er på ejendommen tinglyst et pantebrev på kr. 1.960.000, som ligger til sikkerhed for prioritetslån hos Nykredit. Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 5.500.000.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen, jfr. regnskabspraksis.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2021

0