



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

APS SPKR NR. 1724

BONDOVEJ 2, 5250 ODENSE SV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. april 2024

Connie Gura Labich

CVR-NR. 10 48 39 72

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | ApS SPKR NR. 1724 Bondovej 2 5250 Odense SV |
| | CVR-nr.: 10 48 39 72 Stiftet: 1. november 1986 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Connie Gura Labich Louise Brygger Venø Anders Henriksen Jakup Wejhe Simonsen Mette Dalsgaard Schelde |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ApS SPKR NR. 1724.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. april 2024

Direktion:

Connie Gura Labich

Louise Brygger Venø

Anders Henriksen

Jakup Wejhe Simonsen

Mette Dalgaard Schelde

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i ApS SPKR NR. 1724

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS SPKR NR. 1724 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Odense, den 3. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|-----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 902.248 | 945.069 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -985.000 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | -82.752 | 945.069 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 62 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -248.883 | -212.155 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -331.573 | 732.914 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | 70.001 | -166.592 |
| ÅRETS RESULTAT | | -261.572 | 566.322 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -261.572 | 566.322 |
| I ALT | | -261.572 | 566.322 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 7.015.000 | 8.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 7.015.000 | 8.000.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 7.015.000 | 8.000.000 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 17.904 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 17.762 | 14.045 |
| Tilgodehavender..... | | 35.666 | 14.045 |
| Likvide beholdninger..... | | 371.646 | 298.517 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 407.312 | 312.562 |
| AKTIVER..... | | 7.422.312 | 8.312.562 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat..... | | 727.824 | 989.396 |
| EGENKAPITAL..... | | 927.824 | 1.189.396 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 466.062 | 678.908 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 466.062 | 678.908 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 2.576.619 | 2.731.973 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 1.728.568 | 2.097.394 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 4.305.187 | 4.829.367 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 155.353 | 153.771 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 394.961 | 415.186 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 62.492 |
| Anden gæld..... | | 1.172.925 | 983.442 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.723.239 | 1.614.891 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 6.028.426 | 6.444.258 |
| PASSIVER..... | | 7.422.312 | 8.312.562 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 200.000 | 989.396 | 1.189.396 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -261.572 | -261.572 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 200.000 | 727.824 | 927.824 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note |
|---|----------------|--------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 4 | 4 | |
| | | | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 36.360 | 25.689 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 212.523 | 186.466 | |
| | 248.883 | 212.155 | |
| | | | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 140.096 | 162.492 | |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | 2.749 | 3.704 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -212.846 | 396 | |
| | -70.001 | 166.592 | |
| | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Investeringseje domme | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | | 5.335.465 | |
| Kostpris 31. december 2023..... | | 5.335.465 | |
| | | | |
| Opskrivninger 1. januar 2023..... | | 2.664.535 | |
| Opskrivninger 31. december 2023..... | | 2.664.535 | |
| | | | |
| Årets værdireguleringer..... | | -985.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023..... | | -985.000 | |
| | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | | 7.015.000 | |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Erhvervsejendom |
|----------------------------------|-----------------|
| Dagsværdi 31. december 2023..... | 7.015.000 |

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør kr. -985.000.

Værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et forrentningskrav.

Ejendommen anvendes til praktiserende lægeklinik, og er fuldt udlejet.

Der er taget udgangspunkt i et årligt driftsafkast på 491 t.kr. og et forrentningskrav på 7%. Forrentningskravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed i Odense SV, m.v.

NOTER

| | | | | | Note |
|---|------------------|----------------|------------------|------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 31/12 2023 | Afdrag | Restgæld | 31/12 2022 | |
| | gæld i alt | næste år | efter 5 år | gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 2.731.972 | 155.353 | 1.939.069 | 2.885.744 | |
| Gæld til pengeinstitutter..... | 2.123.529 | 394.961 | 0 | 2.512.580 | |
| | 4.855.501 | 550.314 | 1.939.069 | 5.398.324 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| Ingen | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 7 |
| Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 2.732 er stillet pant i ejendommen Bondovej 2, Odense SV. | | | | | |
| Til sikkerhed for alle mellemværender med selskabets pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev t.kr. 1.700 i ejendommen Bondovej 2, Odense SV. | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS SPKR NR. 1724 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.