

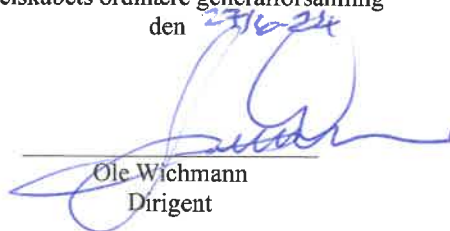
EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS

Østrigsvej 20
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 11073085

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27/6/24



Ole Wichmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Virksomhedsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter.....	15

EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS.

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 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyk. F., den 24. juni 2024

Direktion



Ole Wichmann
Direktor

EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 opstilling 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.

Næstved, den 24. juni 2024

Revisions-Centret ApS
Godkendt revisionsvirksomhed
CVR-nr. 41578513



Brian Vahlkvist
Registeret revisor
mne30103

EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS Østrigsvej 20 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	11073085
Stiftelsesdato	20. august 1987
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Ole Wichmann
Revisor	Revisions-Centret ApS Godkendt revisionsvirksomhed Erantisvej 53 4700 Næstved CVR-nr.41578513
Pengeinstitut	Lollands Bank

EJENDOMSELSKABET O. W. ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og administration af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 404.844, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 13.933.595, og en egenkapital på kr. 3.651.822.

EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet. Erhvervslejeindtægter er indregnet excl. moms.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter driftsomkostninger til udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på vurdering af brugstider og restværdier.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger (investeringsejendomme).

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter kursavance med låneomlægning og rentekomkostninger mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver (installationer) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet.

Installationer: Brugstid 10 år Restværdi kr. 0.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede og fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene.

I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedsværdien for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes værdi.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter gældsbev. incl. tilgodehavende rentetilskrivning mellem associeret virksomhed og selskabet. Der er ikke foretaget rentetilskrivning i indeværende regnskabsår.

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, og da der foreligger objektive indikationer på værdiforringelse, er dette aktiv nedskrevet til kr. 0.

Tilgodehavender

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for evt. skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til lånerestgæld på balancedagen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, mellemregninger samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS

Resultatopgørelse

Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	838.823	770.977
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.255	-2.736
Driftsresultat	835.568	768.241
Andre finansielle indtægter	59.091	0
Andre finansielle omkostninger	-374.821	-237.930
Resultat før skat	519.838	530.311
Skat af årets resultat	-114.994	-116.820
Årets resultat	404.844	413.491
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	122.000	117.800
Overført resultat	282.844	295.691
Resultatdisponering	404.844	413.491

EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS**Balance 31. december 2023**

	2023	2022
Note	kr.	kr.
Aktiver		
Installationer	17.710	15.765
Investeringsjendomme	13.200.000	13.200.000
Materielle anlægsaktiver	<u>13.217.710</u>	<u>13.215.765</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	1	1
Finansielle anlægsaktiver	<u>1</u>	<u>1</u>
Anlægsaktiver	<u>13.217.711</u>	<u>13.215.766</u>
Periodeafgrænsningsposter	716	568
Tilgodehavender	<u>716</u>	<u>568</u>
Likvide beholdninger	<u>715.168</u>	<u>250.495</u>
Omsætningsaktiver	<u>715.884</u>	<u>251.063</u>
Aktiver	<u>13.933.595</u>	<u>13.466.829</u>

EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.404.822	3.121.978
Udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
Egenkapital		3.651.822	3.364.778
Gæld til realkreditinstitutter		7.815.049	7.555.799
Leverandører af varer og tjenesteydelser		625.000	625.000
Anden gæld		1.193.861	1.296.137
Deposita		376.888	347.910
Langfristede gældsforpligtelser		10.010.798	9.824.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.000	41.248
Selskabsskat		72.994	74.820
Anden gæld		82.754	78.848
Periodeafgrænsningsposter		86.227	82.289
Kortfristede gældsforpligtelser		270.975	277.205
Gældsforpligtelser		10.281.773	10.102.051
Passiver		13.933.595	13.466.829

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

1

EJENDOMSSELSKABET O. W. ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	3.121.978	117.800	3.364.778
Foreslået udbytte	0	0	122.000	122.000
Betalt udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	282.844	0	282.844
Egenkapital 31. december 2023	125.000	3.404.822	122.000	3.651.822

Noter

2023

2022

1. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.815, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 13.200.

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, t.kr. 5.318, er der afgivet garantier af Lollands Bank.

Til sikkerhed for alt mellemværende mellem selskabet og Lollands Bank (indestående på tkr. 715) er der i sikkerhedsdepot tilhørende kapitalejer deponeret ejerpantebrev, nom. t.kr. 1.000, i matr.nr. 25 es, Nyk. F. Markjorder (Østrigsvej 20, Nyk. F.)