

# Udlejningsgården ApS

## Årsrapport for perioden

### 1. juli 2021 til 30. juni 2022

CVR-nr. 16 83 32 07

01.07.2021 - 30.06.2022

Højvangen 23, 6650 Brørup

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 19. oktober 2022

---

Mary Fredslund  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Udlejningsgården ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brørup, den 19. oktober 2022

### Direktion

Knud Fredslund

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til den daglige ledelse i Udlejningsgården ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Udlejningsgården ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Esbjerg Ø, den 19. oktober 2022

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 31 33 26 99

Jens Elkjær-Larsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne15648

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Udlejningsgården ApS Højvangen 23 6650 Brørup
	CVR-nr.: 16 83 32 07
	Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
	Hjemsted: Vejen
<b>Direktion</b>	Knud Fredslund
<b>Revisor</b>	Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab John Tranums Vej 25 6705 Esbjerg Ø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 117.993, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.651.473.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>809.308</b>	<b>888.526</b>
Personaleomkostninger	1	-397.795	-483.109
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-2.100	-4.722
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-500.000	-1.500.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-90.587</b>	<b>-1.099.305</b>
Finansielle omkostninger		-63.436	-113.563
<b>Resultat før skat</b>		<b>-154.023</b>	<b>-1.212.868</b>
Skat af årets resultat	2	36.030	264.266
<b>Årets resultat</b>		<b>-117.993</b>	<b>-948.602</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.200.000	200.000
Overført resultat		-1.317.993	-1.148.602
		<b>-117.993</b>	<b>-948.602</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.500.000	9.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	2.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>8.500.000</u>	<u>9.002.100</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>8.500.000</u>	<u>9.002.100</u>
Færdigvarer og handelsvarer		4.436	2.547
<b>Varebeholdninger</b>		<u>4.436</u>	<u>2.547</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	50
Periodeafgrænsningsposter		36.527	12.217
<b>Tilgodehavender</b>		<u>36.527</u>	<u>12.267</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>307.455</u>	<u>663.752</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>348.418</u>	<u>678.566</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>8.848.418</u></u>	<u><u>9.680.666</u></u>



## Balance 30. juni

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.251.473	4.569.469
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>4.651.473</b>	<b>4.969.469</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.155.340	1.290.216
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.155.340</b>	<b>1.290.216</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.846	99.139
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.512.980	2.848.697
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.446	619
Skyldigt sambeskatningsbidrag		98.846	56.518
Anden gæld		61.252	149.273
Deposita		266.235	266.735
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.041.605</b>	<b>3.420.981</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.041.605</b>	<b>3.420.981</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.848.418</b>	<b>9.680.666</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	200.000	4.569.466	200.000	4.969.466
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	-1.317.993	1.200.000	-117.993
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>200.000</b>	<b>3.251.473</b>	<b>1.200.000</b>	<b>4.651.473</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	98.846	56.518
Årets udskudte skat	-132.730	-320.784
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-2.146</u>	<u>0</u>
	<u><b>-36.030</b></u>	<u><b>-264.266</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel
	<u>og inventar</u>	
Kostpris 1. juli 2021	<u>6.796.286</u>	<u>23.611</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>6.796.286</u>	<u>23.611</u>
Opskrivninger 1. juli 2021	3.047.493	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>-500.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2022	<u>2.547.493</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	843.779	21.511
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>2.100</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>843.779</u>	<u>23.611</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<u><b>8.500.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 6 ejendomme beliggende i Brørup udlejet til både bolig og erhverv.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6 % pr. 30.06.2022 (6 % pr. 30.06.2021).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 656.

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K.Fredslund ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2020 eller senere.

#### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der henligger ejerpantebrev i Nørregade 4 på i alt kr. 240.000 i virksomhedens besiddelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udlejningsgården ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Årets skat, som 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, jf. § ÅRL 38. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Mindre aktiver indregnes som omkostninger i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig omkostningsførsel af småaktiver.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindestående.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for dagsværdi**

Reserven omfatter opskrivninger på investeringsaktiver som måles til dagsværdi.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.