

Beyer Ejendomme ApS

Baldersbækvej 18, 2635 Ishøj

CVR-nr. 27 08 63 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2023.

Jan Beyer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Beyer Ejendomme 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 28. marts 2023

Direktion

Jan Beyer
Direktion

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Beyer Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Beyer Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København Ø, den 28. marts 2023

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Jan Lundqvist

statsautoriseret revisor
mne19740

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | Beyer Ejendomme ApS Baldersbækvej 18 2635 Ishøj |
| | CVR-nr.: 27 08 63 49 |
| | Stiftet: 26. marts 2003 |
| | Hjemsted: Ishøj |
| | Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022 20. regnskabsår |
| Direktion | Jan Beyer, Direktion |
| Revision | One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ragnagade 7, 2. 2100 København Ø |
| Modervirksomhed | J. Beyer Holding ApS 36916435 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at være ejendomsselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 731.538 mod 667.377 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 690.777 mod 407.861 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Beyer Ejendomme 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 50 % |

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Beyer Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 731.538 | 667.377 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -122.521 | -115.612 |
| Driftsresultat | 609.017 | 551.765 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 75.149 | 88.942 |
| Andre finansielle indtægter | 369.350 | 42 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -167.918 | -118.668 |
| Resultat før skat | 885.598 | 522.081 |
| Skat af årets resultat | -194.821 | -114.220 |
| Årets resultat | 690.777 | 407.861 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 600.000 | 400.000 |
| Overføres til overført resultat | 136.096 | 53.178 |
| Overføres til øvrige reserver | -45.319 | -45.317 |
| Disponeret i alt | 690.777 | 407.861 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 1 | Grunde og bygninger | <u>11.023.973</u> | <u>10.801.081</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>11.023.973</u> | <u>10.801.081</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>11.023.973</u> | <u>10.801.081</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | <u>1.477.988</u> | <u>1.802.839</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>1.477.988</u> | <u>1.802.839</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>220.714</u> | <u>286.213</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.698.702</u> | <u>2.089.052</u> |
| | Aktiver i alt | <u>12.722.675</u> | <u>12.890.133</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Note | | | |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| | Reserve for opskrivninger | 4.395.817 | 4.441.136 |
| | Overført resultat | 412.108 | 276.012 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 600.000 | 400.000 |
| | Egenkapital i alt | <u>5.447.925</u> | <u>5.157.148</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.810.189 | 1.789.894 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>1.810.189</u> | <u>1.789.894</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 4.772.620 | 5.292.425 |
| 2 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.772.620</u> | <u>5.292.425</u> |
| 2 | Kortfristet del af langfristet gæld | 211.000 | 285.000 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 104 | 0 |
| | Gæld til associerede virksomheder | 585 | 585 |
| | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 174.526 | 96.052 |
| | Anden gæld | 305.726 | 269.029 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>691.941</u> | <u>650.666</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>5.464.561</u> | <u>5.943.091</u> |
| | Passiver i alt | <u>12.722.675</u> | <u>12.890.133</u> |
| 3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 4 | Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Reserve for opskrivninger</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. | | | | | |
| januar 2022 | 40.000 | 4.441.136 | 276.012 | 400.000 | 5.157.148 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | 0 | -400.000 | -400.000 |
| Fordeling af årets resultat | 0 | -45.319 | 136.096 | 600.000 | 690.777 |
| | 40.000 | 4.395.817 | 412.108 | 600.000 | 5.447.925 |

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

| | <u>Grunde og bygninger</u> |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022 | 11.030.619 |
| Tilgang | <u>345.413</u> |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>11.376.032</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 | 229.538 |
| Årets afskrivninger | <u>122.521</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | <u>352.059</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>11.023.973</u> |

2. Gældsforpligtelser

| | <u>Gæld i alt 31/12 2022</u> | <u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u> | <u>Langfristet gæld 31/12 2022</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>4.983.620</u> | <u>211.000</u> | <u>4.772.620</u> | <u>3.880.522</u> |
| | <u>4.983.620</u> | <u>211.000</u> | <u>4.772.620</u> | <u>3.880.522</u> |

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.984 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.024 t.kr.

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J. Beyer Holding ApS, CVR-nr. 36916435, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.