

K/S ÆRØ EJENDOMSINVEST

2100 København Ø

CVR-nr. 27 35 12 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2023.

Hasse Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledespåtegning

Ledelsesberetning

2 Selskabsoplysninger

3 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

4 Anvendt regnskabspraksis

7 Resultatopgørelse

8 Balance

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S ÆRØ EJENDOMSINVEST.

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.

København Ø, den 20. juni 2023

Direktion

Hasse Larsen

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S ÆRØ EJENDOMSINVEST
2100 København Ø

E-mail: nyboe@image.dk

CVR-nr.: 27 35 12 20

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Hasse Larsen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af eje og udleje ejendomme

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og er tilfredsstillende, da resultatet afspejler visse opgraderinger og en delvist forsikringsdækket vandskade.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S ÆRØ EJENDOMSINVEST 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt 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>
Nettoomsætning	324.140	397.749
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-362.809	-131.749
Andre eksterne omkostninger	-7.348	-72.419
Bruttoresultat	-46.017	193.581
Øvrige finansielle omkostninger	-41.762	-76.377
Resultat før skat	-87.779	117.204
Årets resultat	-87.779	117.204
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	117.204
Disponeret fra overført resultat	-87.779	0
Disponeret i alt	-87.779	117.204

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	4.147.615	3.820.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>263.685</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.411.300</u>	<u>3.820.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.411.300</u>	<u>3.820.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>39.284</u>	<u>111.116</u>
Tilgodehavender i alt	<u>39.284</u>	<u>111.116</u>
Likvide beholdninger	<u>42.173</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>81.457</u>	<u>111.116</u>
Aktiver i alt	<u>4.492.757</u>	<u>3.931.116</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	10.000	10.000
Øvrige reserver	940.713	823.509
Overført resultat	-87.775	117.204
Egenkapital i alt	862.938	950.713
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.895.512	2.076.221
Gæld til pengeinstitutter	0	559.919
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.895.512	2.636.140
Leverandører af varer og tjenesteydelser	782	120.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.623.125	149.706
Anden gæld	110.400	73.807
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.734.307	344.263
Gældsforpligtelser i alt	3.629.819	2.980.403
Passiver i alt	4.492.757	3.931.116

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Hasse Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hasse Kjærsgaard Larsen

Direktør

ID: 47bcc647-7fb3-4fe3-8558-cc0d54cde9ce

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2023 kl.: 19:05:49

Underskrevet med MitID



Hasse Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hasse Kjærsgaard Larsen

Dirigent

ID: 47bcc647-7fb3-4fe3-8558-cc0d54cde9ce

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 06:20:32

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 094e6at(SWSy)250311725

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.