

ÅRSRAPPORT 2021

Esthersvej 12 ApS

Esthersvej 12, 1. th.
2900 Hellerup

CVR nr. 28 68 30 49

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 28. juni 2022

Dirigent

Mads Salling

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Esthersvej 12 ApS
Esthersvej 12, 1. th.
2900 Hellerup

Telefon: 2221 0132

CVR-nr.: 28683049
Stiftelsesdato: 14. april 2005
Hjemsted: Gentofte Kommune
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Mads Salling

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
28. juni 2022, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 for Esthersvej 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsrapporten for næste år ikke revideres. Virksomheden opfylder betingelserne for fravalg.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. juni 2022

Direktion:

Mads Salling

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold i 2021.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Esthersvej 12 ApS 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger. 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. Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normaliseret driftsbudget og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi).

I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgang eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi.

I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi.

Afkastprocenten fastsættes ud fra gældende markedsværdi pr. balancedagen for den pågældende ejendoms type under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv.

Værdireguleringen af investeringsejendomme føres via resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsejendomme'.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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 acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

Selskabet har et udskudt skatteaktiv som ikke er indregnet i årsrapporten.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste/-tab	-74.177	377.054
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	1.288.804	-186.522
Resultat før finansielle poster	1.214.627	190.532
Andre finansielle indtægter	142.881	0
Andre finansielle omkostninger	-227.839	-618.957
Ordinært resultat før skat	1.129.669	-428.425
Skat af årets resultat	-229.923	107.295
ÅRETS RESULTAT	899.746	-321.130
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	899.746	-321.130
Disponeret i alt	899.746	-321.130

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
1. Investeringsejendomme	<u>21.250.000</u>	<u>19.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.250.000</u>	<u>19.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.250.000</u>	<u>19.100.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	66.039	0
Andre tilgodehavender	<u>16.092</u>	<u>66.306</u>
Tilgodehavender i alt	<u>82.131</u>	<u>66.306</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>61.553</u>	<u>14.902</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>61.553</u>	<u>14.902</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>143.684</u>	<u>81.208</u>
AKTIVER I ALT	<u>21.393.684</u>	<u>19.181.208</u>

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	1.648.035	748.289
Egenkapital i alt	1.698.035	798.289
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	1.637.530	1.428.179
Hensatte forpligtelser i alt	1.637.530	1.428.179
GÆLDSFORPLIGTELSER		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	13.214.812	8.836.959
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.214.812	8.836.959
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	19.520	401.505
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	441
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.575.525	7.308.815
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	248.262	407.020
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.843.307	8.117.781
Gældsforpligtelser i alt	18.058.119	16.954.740
PASSIVER I ALT	21.393.684	19.181.208

2. Investeringsejendomme
3. Eventualforpligtelser
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	Investerings- ejendomme
1. Investeringsejendomme	
Anskaffelsessum:	
Anskaffelsessum, primo	9.879.549
Tilgang	<u>1.335.517</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>11.215.066</u>
Værdireguleringer:	
Værdiregulering, primo	10.676.129
Værdiregulering i resultatopgørelsen	<u>-641.195</u>
Værdireguleringer, ultimo	<u>10.034.934</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>21.250.000</u>

2. Investeringsejendomme

Oplysning om investeringsejendomme

Selskabet har en ejendom beliggende i Hellerup. Ejendommen er beliggende på adressen Esthersvej 12, 2900 Hellerup. Ejendommens areal udgør 731 m², heraf udgør vej 164 m². Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastmodellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent og normaliseret driftsresultat.

Lejeindtægter

Lejeindtægter fastsættes i de budgeterede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen anslået.

Drift og vedligeholdelsesomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservicer, forsyning, drifts- og energiudgifter, administration og vedligeholdelse. Lejernes andel af energiudgifter modregnes i de opgjorte driftsomkostninger. Vedligeholdelsesomkostninger omfatter ind- og udvendig vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler udlejer. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses endvidere til særlige forhold ved ejendommene, som kan påvirke omfanget af nødvendigt løbende vedligeholdelse.

Afkastprocenten

De anvendte afkastprocenter fastsættes på grundlag af markedsforholdene, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold. Der foretages i videst muligt omfang sammenholdelse med sammenlignelige realiserede ejendomshandler.

Skøn

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelse. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet

Noter

forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

3. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten og er indregnet under anden gæld.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 13.320.146, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 21.250.000.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.