

Aktivt Velvære Ejendomme A/S

Rytterstaldstræde 5

4200 Slagelse

CVR-nr. 28851731

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. april 2024

Claus Bøgild Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Aktivt Velvære Ejendomme A/S.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 26. april 2024

Direktion

Claus Bøgild Jensen
Direktør

Bestyrelse

Claus Bøgild Jensen
Medlem

Dannie Krogsgaard Rasmussen
Medlem

Poul Henrik Fejer Christiansen
Medlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Aktivt Velvære Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aktivt Velvære Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 for 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.

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

Ringsted, den 26. april 2024

Sønderup I/S

Statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 31824559

Tom Sønderup

Statsautoriseret revisor

mne10489

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Aktivt Velvære Ejendomme A/S Rytterstaldstræde 5 4200 Slagelse
CVR-nr.	28851731
Stiftelsesdato	20. juni 2005
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Claus Bøgild Jensen, Direktør Dannie Krogsgaard Rasmussen Poul Henrik Fejer Christiansen
Direktion	Claus Bøgild Jensen
Revisor	Sønderup I/S Statsautoriserede revisorer Jyllandsgade 9 4100 Ringsted 57611210 mail@sondreruprevisorer.dk www.sonderuprevisorer.dk 31824559
Telefon	
E-mail	
Hjemmeside	
CVR-nr.	
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Mariendals Allé 29a 4200 Slagelse

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		894.557	1.122.468
Personaleomkostninger	1	-324.552	-424.700
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	807.675
Driftsresultat		570.006	1.505.443
Finansielle indtægter		523.292	0
Andre finansielle omkostninger		-297.818	-263.759
Resultat før skat		795.480	1.241.684
Skat af årets resultat		64.842	-273.171
Årets resultat		860.322	968.513
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		860.322	968.513
Resultatdisponering		860.322	968.513

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		23.840.000	27.156.595
Materielle anlægsaktiver		23.840.000	27.156.595
Anlægsaktiver		23.840.000	27.156.595
Periodeafgrænsningsposter		6.870	0
Tilgodehavender		6.870	0
Likvide beholdninger		6.997	9.425
Omsætningsaktiver		13.866	9.425
Aktiver		23.853.866	27.166.020

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		9.658.948	8.798.627
Egenkapital		10.158.948	9.298.627
Hensættelser til udskudt skat		2.806.868	3.067.610
Hensatte forpligtelser		2.806.868	3.067.610
Gæld til realkreditinstitutter		8.702.266	10.930.746
Langfristede gældsforpligtelser		8.702.266	10.930.746
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		554.000	557.000
Gæld til kreditinstitutter		175.095	474.477
Leverandører af varer og tjenesteydelser		352	10.675
Gæld til tilknyttede virksomheder		856.442	2.316.572
Gæld til kapitalinteresser		0	120.180
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		195.900	0
Anden gæld		403.995	390.133
Kortfristede gældsforpligtelser		2.185.784	3.869.038
Gældsforpligtelser		10.888.050	14.799.784
Passiver		23.853.866	27.166.020
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Selskabets væsentligste aktiviteter	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	8.798.627	9.298.627
Årets resultat	0	860.322	860.322
Egenkapital 31. december 2023	500.000	9.658.949	10.158.949

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	318.864	418.864
Andre omkostninger til social sikring	5.688	5.836
	<u>324.552</u>	<u>424.700</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2023 baseret på en afkastprocent på 5,00-5,75%.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2023 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -1.842 og t.kr. 2.529.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder TDKK 6.908 efter 5 år.

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for Aktivt Velvære A/S, Aktiv Velvære, Autoriseret Fysioterapi ApS mellemliggende med pengeinstitut, pr. 31. december 2023.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor TDKK 7.858, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi TDKK 23.840.

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.800 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheder Aktivt Velvære A/S bankgæld, pr. 31. december 2023, har selskabet tinglyst ejerpantebrev, nom. TDKK 4.190 med pant i grunde og bygninger. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af pantet udgør pr. 31. december 2023 TDKK 20.940.

6. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom.

Noter

7. Dagsværdireguleringer

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021	23.840.000
Dagsværdiniveau	3

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Aktivt Velvære Ejendomme A/S 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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration,

Anvendt regnskabspraksis

lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne 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 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme 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 afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte

Anvendt regnskabspraksis

transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anden gæld

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Claus Bøgild Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Bøgild Jensen
Dirigent
ID: 77c6b66a-3b9a-466a-a9ab-cc7f3cd284b1
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 14:15:54
Underskrevet med MitID



Claus Bøgild Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Bøgild Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 77c6b66a-3b9a-466a-a9ab-cc7f3cd284b1
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 14:15:54
Underskrevet med MitID



Claus Bøgild Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Bøgild Jensen
Direktør
ID: 77c6b66a-3b9a-466a-a9ab-cc7f3cd284b1
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 14:15:54
Underskrevet med MitID



Dannie Krogsgaard Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dannie Krogsgaard Rasmussen
Bestyrelsesmedlem
ID: 1b8539f3-c0b0-4a4e-a85b-e2258804c4f8
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2024 kl.: 22:32:55
Underskrevet med MitID



Poul Henrik Fejer Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Poul Henrik Fejer Christiansen
Bestyrelsesmedlem
ID: eacf909a-7b46-411c-bcb2-a07f22129f1f
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 14:29:51
Underskrevet med MitID



Tom Sønderup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tom Sønderup
Revisor
ID: f912a5ff-63ee-4054-bfe1-b6fe6350ab8a
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 14:23:16
Underskrevet med MitID

