

Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Vestergade 34

7700 Thisted

CVR-nr. 29131619

Årsrapport for 2022

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. april 2023

Laila Bjerggaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS Vestergade 34 7700 Thisted
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Frank Andersen
Moderselskab	Lafa ApS Åvænget 8 7700 Thisted (Administrationselskab)
Revisor	REVISION THY Registreret revisionsanpartsselskab Havnen 35, 1. sal 7700 Thisted
Kontaktpersoner	Jens Damsgaard, Registreret revisor Tommy Brix Jørgensen, Cand.merc.aud
Pengeinstitut	Sparekassen Thy Store Torv 1 7700 Thisted

Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 18. april 2023

Direktion

Frank Andersen

Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorers 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Thisted, den 18. april 2023

REVISION THY

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 42825379

Jens Damsgaard
Registreret revisor
mne16902

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsdrift, udlejning og køb og salg af fast ejendom samt finansiering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 195.481, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 7.117.753, og en egenkapital på kr. 2.851.552.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		415.671	432.159
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-105.974	0
Driftsresultat		<u>309.697</u>	<u>432.159</u>
Finansielle omkostninger		-59.021	-56.777
Resultat før skat		<u>250.676</u>	<u>375.382</u>
Skat af årets resultat	1	-55.195	-83.376
Årets resultat		<u>195.481</u>	<u>292.006</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		195.481	292.006
		<u>195.481</u>	<u>292.006</u>

Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>7.000.000</u>	<u>6.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.000.000</u>	<u>6.800.000</u>
Anlægsaktiver		<u>7.000.000</u>	<u>6.800.000</u>
Tilgodehavende selskabsskat		10.615	0
Andre tilgodehavender		5.187	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.302</u>	<u>12.944</u>
Tilgodehavender		<u>29.104</u>	<u>12.944</u>
Likvide beholdninger		<u>88.649</u>	<u>184.408</u>
Omsætningsaktiver		<u>117.753</u>	<u>197.352</u>
Aktiver		<u>7.117.753</u>	<u>6.997.352</u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat	3	<u>2.601.552</u>	<u>2.406.071</u>
Egenkapital		<u>2.851.552</u>	<u>2.656.071</u>
Hensættelser til udskudt skat		<u>1.015.488</u>	<u>1.021.678</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.015.488</u>	<u>1.021.678</u>
Gæld til kreditinstitutter		<u>2.789.656</u>	<u>2.966.068</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.789.656</u>	<u>2.966.068</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		180.693	188.648
Modtagne forudbetalinger fra kunder		44.850	35.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.296	22.289
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.936	17.445
Selskabsskat		0	5.429
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		92.890	84.274
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		113.392	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>461.057</u>	<u>353.535</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.250.713</u>	<u>3.319.603</u>
Passiver		<u>7.117.753</u>	<u>6.997.352</u>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2022	2021
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	61.385	75.429
Regulering hensættelse til udskudt skat	-6.190	7.947
	<u>55.195</u>	<u>83.376</u>

2. Investeringsejendomme

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Selskabet ejer én ejendom med både beboelse og erhvervslejemål. Ejendommens driftsresultat forventes at kunne fastholdes de kommende 10 - 20 år, da der tages højde for vedligeholdelse af ejendommen.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 6,5 %, Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed samt kvaliteten af ejendommen.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/6,5\% = 15,38 \times 455 \text{ t.kr.} =) 7.000 \text{ t.kr.}$ En stigning på 200 t.kr. i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 500 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.852 t.kr. til 2.352 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,5 %	6.067 t.kr.	7.000 t.kr.	- 933 t.kr.
7,0 %	6.500 t.kr.	7.000 t.kr.	- 500 t.kr.
6,0 %	7.583 t.kr.	7.000 t.kr.	+ 583 t.kr.

3. Overført resultat

Saldo primo	2.406.071	2.114.065
Årets tilgang	195.481	292.006
Saldo ultimo	<u>2.601.552</u>	<u>2.406.071</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.789.656		2.069.652
	<u>2.789.656</u>		<u>2.069.652</u>

Noter

2022

2021

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede forpligtigelse pr. balancedagen udgør 0 kr.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.995 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 7.000.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendommene Vestergade 34 & 36 ApS for 2022 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

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster-og tab og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 6,5 %. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

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 indestående i pengeinstitut.

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 acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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