

Ejendomsselskabet af 2016 ApS

Museumsgade 9

4930 Maribo

CVR-nr. 29632871

Årsrapport for 2022

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. juni 2023

Charlotte Sørensen

Charlotte Winther Behrsin Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet af 2016 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.

Maribo, den 26. juni 2023

Direktion


Charlotte Winther Behrsin
Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 2016 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2016 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, egenkapitalopgørelse 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.

Maribo, den 26. juni 2023

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038



Tina Ørum Hansen
Statsautoriseret revisor
mne30218

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet af 2016 ApS Museumsgade 9 4930 Maribo
Telefon	54758098
E-mail	nbh@greenline.dk
CVR-nr.	29632871
Stiftelsesdato	30. juni 2006
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Charlotte Winther Behrsin Sørensen
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C.E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo
CVR-nr.	12901038
Pengeinstitut	Jyske Bank og Spar Nord

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdi opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers realiserede nettoomsætning og resultat samt fastsatte afkastkrav. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, som pr. 31. december 2022 udgør i gennemsnit 8%.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -361.231, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 6.734.030, og en egenkapital på kr. -2.677.737.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2016 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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 indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driftsudgifter, vedligeholdelse og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

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, samt regulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20 år	25%

Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

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.

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 nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser 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.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		148.917	183.772
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-45.165	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-197.406	64.150
Driftsresultat		-93.654	247.922
Finansielle omkostninger	1	-327.155	-221.477
Resultat før skat		-420.809	26.445
Skat af årets resultat	2	59.578	18.725
Årets resultat		-361.231	45.170
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-361.231	45.170
Resultatdisponering		-361.231	45.170

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.108.144	0
Investeringsjendomme	3	5.150.000	5.175.000
Materielle anlægsaktiver		6.258.144	5.175.000
Anlægsaktiver		6.258.144	5.175.000
Udskudte skatteaktiver		59.257	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		321	18.725
Andre tilgodehavender		12.225	333.934
Tilgodehavender		71.803	352.659
Likvide beholdninger		404.083	63.469
Omsætningsaktiver		475.886	416.128
Aktiver		6.734.030	5.591.128

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.802.737	-2.441.506
Egenkapital		-2.677.737	-2.316.506
Gæld til kreditinstitutter		1.912.236	2.365.322
Deposita		95.448	94.043
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.007.684	2.459.365
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		126.000	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.031	44.850
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.102.393	5.163.632
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		36.815	27.862
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		92.844	61.925
Kortfristede gældsforpligtelser		7.404.083	5.448.269
Gældsforpligtelser		9.411.767	7.907.634
Passiver		6.734.030	5.591.128
Usikkerhed om going concern	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	-2.441.506	-2.316.506
Årets resultat	0	-361.231	-361.231
Egenkapital 31. december 2022	125.000	-2.802.737	-2.677.737

Noter

	2022	2021
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	262.486	165.345
Andre finansielle omkostninger	64.669	56.132
	<u>327.155</u>	<u>221.477</u>
2. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	59.257	18.725
Skatterefusion tilknyttede virksomhed	321	0
	<u>59.578</u>	<u>18.725</u>
3. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	7.820.250	7.267.245
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	172.406	1.114.850
Afgang i årets løb	0	-561.845
Kostpris ultimo	<u>7.992.656</u>	<u>7.820.250</u>
Dagsværdireguleringer primo	-2.645.250	-2.935.245
Årets reguleringer	-197.406	130.150
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	159.845
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>-2.842.656</u>	<u>-2.645.250</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.150.000</u>	<u>5.175.000</u>

Investerings ejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme er fastsat til 8% pr. 31. december 2022.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.

4. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Investerings ejendomme	5.150.000	50.000	75.000

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.912.236	126.000	1.450.000
	<u>1.912.236</u>	<u>126.000</u>	<u>1.450.000</u>

Noter

6. Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at nuværende kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed eller af kapitaltilskud.

For at sikre at virksomheden kan fortsætte driften indtil næste statusdag, har tilknyttede virksomheder afgivet erklæring om, at disse selskabers tilgodehavender, der i denne årsrapport samlet udgør en gæld på t.kr. 7.102 ikke kræves indfriet, samt erklæring fra moderselskabet om at der, hvis nødvendigt, tilføres likviditet maksimeret til t.kr. 500, således at selskabet kan overholde sine betalingsforpligtigelser. Disse erklæringer er gældende indtil 1. januar 2024.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede forpligtelse fremgår af moderselskabets regnskab, hvoraf tkr. 0 er indregnet som forpligtelse i Ejendomsselskabet af 2016 ApS.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2083 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 5.150.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 200, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.