

Ejendommen Centervej 11, Auning ApS
CVR-nr. 30 71 36 80
Centervej 11, 8963 Auning

Årsrapport
1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 25 / 1 2023

Marius Møllerup
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendommen Centervej 11, Auning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 25 / 1 2023

Direktion

Helle Mollerup

Marius Mollerup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendommen Centervej 11, Auning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Centervej 11, Auning ApS for perioden 1. januar - 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 revisorerets 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 opstillingen 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.

Grenaa, den 25 / 1 2023

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33946406

Michael Iuel
Statsaut. revisor
mne28602

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendommen Centervej 11, Auning ApS
Centervej 11
8963 Auning

CVR-nr.: 30 71 36 80
Stiftet: 30. juni 2007
Hjemsted: Norddjurs
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022
Dokument ref.: 8285 / MI / RB / MJ

Direktion Helle Mollerup
Marius Mollerup

Revisor ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Centervej 11, Auning ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drifts samt administration mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, finansielle omkostninger realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Selskabsskat 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.

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 nettorealisation sværdi.

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 gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	232.287	234.852
DRIFTSRESULTAT	232.287	234.852
Andre finansielle omkostninger.....	-38.575	-31.255
RESULTAT FØR SKAT	193.712	203.597
Skat af årets resultat.....	-42.933	-44.781
ÅRETS RESULTAT	150.779	158.816
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	150.779	158.816
DISPONERET I ALT	150.779	158.816

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Investeringsejendomme	3.370.000	3.370.000
Materielle anlægsaktiver	3.370.000	3.370.000
ANLÆGSAKTIVER	3.370.000	3.370.000
AKTIVER	3.370.000	3.370.000

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	796.965	646.186
EGENKAPITAL.....	921.965	771.186
Hensættelse til udskudt skat	411.821	401.954
HENSATTE FORPLIGTELSER	411.821	401.954
Prioritetsgæld.....	1.692.267	1.804.553
Deposita	37.025	37.025
2 Langfristede gældsforpligtelser	1.729.292	1.841.578
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	117.000	122.000
Kreditinstitutter.....	124.256	165.768
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
Selskabsskat.....	33.066	34.914
Anden gæld.....	24.600	24.600
Kortfristede gældsforpligtelser	306.922	355.282
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.036.214	2.196.860
PASSIVER	3.370.000	3.370.000

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Investerings- ejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	3.507.606
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	3.507.606
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-137.606
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-137.606
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	3.370.000
	<hr/> <hr/>

Investerings ejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

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

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er for boligudlejningsejendomme fastsat til 6,9 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 3.370 t.kr. pr. 31/12 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 424 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 575 t.kr.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.926.553	1.809.267	117.000	1.224.000
Deposita	37.025	37.025	0	0
	<u>1.963.578</u>	<u>1.846.292</u>	<u>117.000</u>	<u>1.224.000</u>

2022
kr.**3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Værdi ultimo indregnet i balancen

Dagsværdi investeringsejendom.....	3.370.000
	<u>3.370.000</u>

4 Eventualposter mv.

Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i virksomhedens ejendom. Pantet omfatter herudover de til ejendommen hørende produktionsanlæg og maskiner. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 3.370 t.kr. pr. 31. december 2022.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 800 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 3.370 t.kr. pr. 31. december 2022.

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.

Marius Mollerup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marius Mollerup

Direktør

ID: 3a8c4cb7-163e-4fda-b22a-478b73d9459d

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2023 kl.: 08:39:40

Underskrevet med MitID



Marius Mollerup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marius Mollerup

Dirigent

ID: 3a8c4cb7-163e-4fda-b22a-478b73d9459d

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2023 kl.: 08:39:40

Underskrevet med MitID



Helle Mollerup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Helle Mollerup

Direktør

ID: 9ff5a253-ebec-4d16-a14c-5154d432dfc4

Tidspunkt for underskrift: 06-02-2023 kl.: 21:11:42

Underskrevet med MitID



Michael luel

Navnet returneret af dansk NemID var:

Michael luel

Revisor

På vegne af Robæk Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

ID: 87964845

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2023 kl.: 08:13:35

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 8abb00jpTPJ249278953

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.