

**Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9,
Svendborg ApS**

**Brændeskovvej 58
5700 Svendborg**

CVR-nr. 30 72 13 73

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 25. maj 2023



Bent Bruhn Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9, Svendborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brændeskov, den 25. maj 2023

Direktion

Bent Bruhn Pedersen
direktør



Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9, Svendborg ApS
Brændeskovvej 58
5700 Svendborg

CVR-nr.: 30 72 13 73

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Svendborg

Direktion

Bent Bruhn Pedersen, direktør

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 25. maj 2023 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 9.229, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.409.203.

Ejendommen er i lighed med tidligere år optaget til 5,2 mio kr., dette til trods for et stigende renteniveau. Det er vurderingen, at placering af ejendommen, centralt i erhvervsområde i Svendborg, vil medføre en pris på minimum 5,2 mio kr.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		323.352	552.793
Personaleomkostninger	2	-207.885	-147.016
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		115.467	405.777
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-2.300
Resultat før finansielle poster		115.467	403.477
Finansielle indtægter	3	836	1.470
Finansielle omkostninger	4	-76.863	-96.501
Resultat før skat		39.440	308.446
Skat af årets resultat	5	-48.669	-75.430
Årets resultat		-9.229	233.016
Overført resultat		-9.229	233.016
		-9.229	233.016

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		5.216.300	5.216.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>5.216.300</u>	<u>5.216.300</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.216.300</u>	<u>5.216.300</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	23.460
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>85.836</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>85.836</u>	<u>23.460</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>750.307</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>85.836</u>	<u>773.767</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.302.136</u></u>	<u><u>5.990.067</u></u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Overført resultat		3.279.203	3.288.432
Egenkapital		3.409.203	3.418.432
Hensættelse til udskudt skat		799.184	755.465
Hensatte forpligtelser i alt		799.184	755.465
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.308.808
Langfristede gældsforpligtelser		0	1.308.808
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	96.853
Banker		4.418	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.180	15.126
Gæld til tilknyttede virksomheder		832.609	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		4.950	165.957
Anden gæld		60.592	49.426
Deposita		180.000	180.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.093.749	507.362
Gældsforpligtelser i alt		1.093.749	1.816.170
Passiver i alt		5.302.136	5.990.067

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	130.000	3.288.432	3.418.432
Årets resultat	0	-9.229	-9.229
Egenkapital 31. december 2022	<u>130.000</u>	<u>3.279.203</u>	<u>3.409.203</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	130.000	3.055.416	3.185.416
Årets resultat	0	233.016	233.016
Egenkapital 31. december 2021	<u>130.000</u>	<u>3.288.432</u>	<u>3.418.432</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9, Svendborg ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	195.604	139.337
Andre omkostninger til social sikring	3.408	1.988
Andre personaleomkostninger	<u>8.873</u>	<u>5.691</u>
	<u>207.885</u>	<u>147.016</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	836	0
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1.470</u>
	<u>836</u>	<u>1.470</u>

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.652	8.438
Andre finansielle omkostninger	<u>55.211</u>	<u>88.063</u>
	<u>76.863</u>	<u>96.501</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	43.719	-90.527
Sambeskatningsbidrag	<u>4.950</u>	<u>165.957</u>
	<u>48.669</u>	<u>75.430</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>5.216.300</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>5.216.300</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>5.216.300</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabsloven §38. Selskabet ejer ejendom beliggende i Svendborg.

Dagsværdi af investeringsejendomme er opgjort for ejendommen 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 afkast til at beregne dagsværdien efter afkastbaseret model. (Niveau 3 i dagsværdiherakiet).

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 6,5% for såvel 2021 som 2022.

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 5.216 t.kr. pr. 31. december 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 0,25%-point vil dagsværdien falde med 198 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 214 t.kr.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BIM Svendborg Holding ApS (Administrationsselskab). Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter og kildekatter på udbytte og renter inden for sambeskatnings-kredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der tinglyst ejerpantebrev på 4.000 t.kr. i ejendommen Aasiaatvej nr. 9, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.216 t.kr.