

**Ejendomsselskabet Værftsvej 3 ApS**

Søndre Alle 2, 4600 Køge

(CVR. nr. 30 92 30 73)

**Årsrapport for 2021/2022**

15. regnskabsår

**Fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling.  
Den 21. august 2022**

**Som dirigent**

---

**Carl Christensen**

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022	5
Balance pr. 30. juni 2022	6
Noter	8
Anvendte regnskabsprincipper	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Værftsvej 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 19. august 2022

**Direktion**

Carl Christensen

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Ejendomsselskabet Værftsvej 3 ApS  
Søndre Alle 2, 4600 Køge

CVR.nr. 30 92 30 73  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Køge

**Direktion:** Carl Christensen

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og udvikling af erhvervsejendomme.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses ikke for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Bruttofortjeneste	78.201	399.318
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle udgifter	<u>-30.650</u>	<u>-10.144</u>
<b>Resultat før skat</b>	47.551	389.174
2 Skat af årets resultat	<u>-10.461</u>	<u>-82.220</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>37.090</u></u>	<u><u>306.954</u></u>
 <b>Der disponeres således:</b>		
Overført resultat	37.090	306.954
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u><u>37.090</u></u>	<u><u>306.954</u></u>

**Balance pr. 30. juni 2022**

<b><u>Note</u></b>	<b><u>Aktiver:</u></b>	<b><u>2021/2022</u></b>	<b><u>2020/2021</u></b>
	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
3	Grunde og bygninger	<u>10.837.953</u>	<u>2.974.943</u>
		<u>10.837.953</u>	<u>2.974.943</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>10.837.953</u>	<u>2.974.943</u>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>		
	<b>Tilgodehavender:</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.721	6.154
	Andre tilgodehavender	7.566	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.790</u>	<u>11.521</u>
		<u>36.077</u>	<u>17.675</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>10.879</u>	<u>23.240</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>46.956</u>	<u>40.915</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>10.884.909</u></u>	<u><u>3.015.858</u></u>

## Balance pr. 30. juni 2022

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	<b>Egenkapital:</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>-1.601.541</u>	<u>-1.638.631</u>
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-1.476.541</u>	<u>-1.513.631</u>
	 <b>Gæld:</b>		
	<b>Langfristet gæld:</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.327.569</u>	<u>1.471.253</u>
		<u>1.327.569</u>	<u>1.471.253</u>
	 <b>Kortfristet gæld:</b>		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	142.000	140.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	590.707	523.227
	Gæld til tilknyttede virksomheder	135.436	0
	Sambeskatingsbidrag	10.461	82.220
	Anden gæld	<u>10.155.277</u>	<u>2.312.789</u>
		<u>11.033.881</u>	<u>3.058.236</u>
	 <b>Gæld i alt</b>	<u>12.361.450</u>	<u>4.529.489</u>
	 <b>Passiver i alt</b>	<u>10.884.909</u>	<u>3.015.858</u>
1	Personaleforhold		
5	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		



## Noter

### 1. Personaleforhold:

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale, bortset fra ulønnet direktør.

### 2. Skat:

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Årets aktuelle skat	10.461	82.220
Regulering udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>10.461</u>	<u>82.220</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo	2.974.943
Tilgang	7.863.010
Afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>10.837.953</u>
Opskrivninger primo	0
Årets regulering	0
Reguleringer vedrørende årets afgang	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>10.837.953</u>

Ejendomsværdien for ejendomme udgør pr. 1. oktober 2020 t.kr. 2.140.

## Noter

### 4. Egenkapital:

Selskabskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat, primo	-1.638.631	-1.945.585
Årets resultat	<u>37.090</u>	<u>306.954</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-1.601.541</u>	<u>-1.638.631</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>-1.476.541</u></u>	<u><u>-1.513.631</u></u>

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser. Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de sidste 5 år.

Selskabet har tabt sin egenkapital. Selskabet har fremlagt plan for reetableringen af egenkapitalen på afholdt generalforsamling. Det er ledelsens forventning at egenkapitalen vil blive reetableret via den fremtidige drift eller via kontant indskud.

### 5. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.470, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 2.275.

### **Sambeskatning**

Ejendomsselskabet Værftsvej 3 ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lasti ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## **Anvendte regnskabsprincipper**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Regnskabsposterne huslejeindtægter, ejendommenes drift og eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendte regnskabsprincipper

### **Skatter**

Årets skat omfatter skat af skattepligtig indkomst og forskydning i udskudt skat. Beløbet indregnes i resultatopgørelsen.

Beregningsgrundlaget for udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig bogført værdi og skattemæssig værdi på skatterelaterede aktiver.

### **Balancen**

#### **Varebeholdninger**

Ejendomme til videresalg måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdien for ejendomme til videresalg opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Netto-realizationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

#### **Gæld**

Gæld måles til nominel værdi.