

Ejendomsselskabet Værftsvej 3 ApS

Søndre Alle 2, 4600 Køge

(CVR. nr. 30 92 30 73)

Årsrapport for 2022/2023

16. regnskabsår

**Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling.
Den 4. september 2023**

Som dirigent

Carl Christensen

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a trailing flourish, positioned to the right of the printed name Carl Christensen.

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023	5
Balance pr. 30. juni 2023	6
Noter	8
Anvendte regnskabsprincipper	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 12. september 2023

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 for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Bruttofortjeneste	1.979.715	78.201
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle udgifter	-48.335	-30.650
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-92.845</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	1.838.535	47.551
2 Skat af årets resultat	<u>46.863</u>	<u>-10.461</u>
Årets resultat	<u>1.885.398</u>	<u>37.090</u>
Der disponeres således:		
Overført resultat	1.885.398	37.090
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>1.885.398</u>	<u>37.090</u>

Balance pr. 30. juni 2023

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	Materielle anlægsaktiver:		
3	Grunde og bygninger	<u>3.557.108</u>	<u>10.837.953</u>
		<u>3.557.108</u>	<u>10.837.953</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.557.108</u>	<u>10.837.953</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	900	18.721
	Sambeskatningsbidrag	46.863	0
	Andre tilgodehavender	5.175.229	7.566
	Periodeafgrænsningsposter	<u>10.085</u>	<u>9.790</u>
		<u>5.233.077</u>	<u>36.077</u>
	Likvide beholdninger	<u>82.652</u>	<u>10.879</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.315.729</u>	<u>46.956</u>
	Aktiver i alt	<u><u>8.872.837</u></u>	<u><u>10.884.909</u></u>

Balance pr. 30. juni 2023

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	Egenkapital:		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	283.857	-1.601.541
4	Egenkapital i alt	<u>408.857</u>	<u>-1.476.541</u>
	Gæld:		
	Langfristet gæld:		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.186.188	1.327.569
	Gældsbrief	1.000.000	0
		<u>2.186.188</u>	<u>1.327.569</u>
	Kortfristet gæld:		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	142.000	142.000
	Kreditinstitutter	15.649	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.079	590.707
	Gæld til tilknyttede virksomheder	319.066	135.436
	Sambeskatingsbidrag	0	10.461
	Anden gæld	5.788.998	10.155.277
		<u>6.277.792</u>	<u>11.033.881</u>
	Gæld i alt	<u>8.463.980</u>	<u>12.361.450</u>
	Passiver i alt	<u>8.872.837</u>	<u>10.884.909</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>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Årets aktuelle skat	-46.863	10.461
Regulering udskudt skatteaktiv	0	0
	<u>-46.863</u>	<u>10.461</u>

3. Materielle anlægsaktiver:

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo	10.837.953
Tilgang	1.262.000
Afgang	-8.450.000
Anskaffelsessum ultimo	<u>3.649.953</u>
Op- og nedskrivninger primo	0
Årets regulering	-92.845
Reguleringer vedrørende årets afgang	0
Op- og nedskrivninger ultimo	<u>-92.845</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>3.557.108</u>

Ejendomsværdien for ejendomme udgør pr. 1. oktober 2020 t.kr. 3.414.

Noter

4. Egenkapital:

Selskabskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat, primo	-1.601.541	-1.638.631
Årets resultat	<u>1.885.398</u>	<u>37.090</u>
Overført resultat, ultimo	<u>283.857</u>	<u>-1.601.541</u>
Egenkapital i alt	<u><u>408.857</u></u>	<u><u>-1.476.541</u></u>

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

5. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.328, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til en vurderet markedsværdi, som fastsættes med udgangspunkt i mæglervurdering, afkastmodel eller senere opnået salgssum.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under en særskilt post.

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Gæld

Gæld måles til nominel værdi.